ACUERDO NÚMERO DEL 2000.
( )

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO DE IBAGUE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

El Honorable Concejo Municipal de Ibagué
En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política. los artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1.994, los artículos 32 y siguientes de la Ley 136 de 1.994, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

Acuerda:

TITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Adopción del Plan de Ordenamiento Territorial.

Adóptese el presente Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Ibagué, el cual se define como el principal instrumento de planificación del territorio que regirá en el municipio.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

El presente Acuerdo se aplica en toda la extensión del Municipio de Ibagué, conforme a los límites establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 3.- Ayuda al lector.

Para facilitar la lectura del presente acuerdo se recomienda la utilización de la siguiente guía.

Un plan de ordenamiento territorial POT no es mas que definir para donde queremos que vaya nuestro territorio y como debemos ordenar nuestro municipio para lograr dichos objetivos.

Después de investigar lo que tenemos y el para donde queremos ir, que es nuestra Visión procedemos a desarrollar, objetivos, estrategias y políticas que deben terminar en programas y normas enmarcadas en el tiempo y en el espacio. Decisiones en el corto, mediano y largo plazo tanto en lo urbano como en lo rural.

Visión Objetivos Estrategias Políticas	Componente General Contenido Estructural	
Acciones Programas Normas	Componente Urbano	Componente Rural

El Acuerdo esta dividido en 6 títulos así:

Titulo 1. Disposiciones Generales
Titulo 2. Componente General
Titulo 3. Componente Urbano
Titulo 4. Componente Rural
Titulo 5. Instrumentos de Gestión
Titulo 6. Disposiciones Finales.

El titulo 1 de Disposiciones Generales. Contiene las disposiciones generales sobre adopción, vigencias y oportunidades de modificación del POT; así mismo da al lector del presente acuerdo unas facilidades para su lectura y comprensión y para la búsqueda de los diferentes tópicos que lo integran.

El titulo 2 Componente General, se establece de manera estructurante, el logro de la visión objetivo del municipio, mediante la identificación de objetivos y estrategias del largo plazo, enfatizando en las estructuras regionales, urbano rurales e intraurbanas y la clasificación del territorio.

El titulo 3 Componente Urbano, se desarrollan las políticas y las acciones a mediano y corto plazo del componente general, mediante la aplicación de políticas, acciones, programas y normas, con el propósito de encausar y administrar el desarrollo físico del suelo urbano.

El titulo 4 Componente Rural, se desarrollan las políticas y las acciones a mediano y corto plazo del componente general, mediante la aplicación de políticas, acciones, programas y normas, con el propósito de garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo rural.

El titulo 5 de Gestión y Administración del Plan contiene las herramientas y procedimientos para el desarrollo del POT y su articulación con los planes de desarrollo para cada vigencia.

En el título 6 de Disposiciones Finales, se definen normas transitorias.

Artículo 4.- Glosario

Para la interpretación del presente acuerdo se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

ACTIVIDAD VOLCANICA: Incluye varios fenómenos asociados a vulcanismo como flujos de piroclastos (depósitos de ceniza y de pómez, flujos de escorias, flujos por colapso de lavas o de domos), flujos de lavas, depósitos de caída de piroclastos y lahares (o flujos de lodo).
AFECTACIÓN: Acción urbanística por la cual se destina un terreno para proyectos estructurantes de servicios públicos y vías, y/o áreas de protección por razones ambientales de conformidad con la autoridad ambiental y lo previsto en la Ley 388/97.
AMENAZA O PELIGRO: Se define como la probabilidad de ocurrencia de un evento potencialmente desastroso durante un cierto período de tiempo en un sitio determinado.
AMENAZA: Es el peligro latente que representa la posible ocurrencia de un evento catastrófico de origen natural o tecnológico, en un período de tiempo y en un área determinada.
AREA BRUTA: Corresponde al área total de los predios según escrituras de propiedad y planos topográficos.
ÁREA DE INFLUENCIA: Es aquella que alcanza el efecto de una actividad desarrollada en otra área más o menos aledaña.
ÁREA DE PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE CUERPOS DE AGUA PERMANENTE O NO: Es el área localizada en las márgenes de los cuerpos de agua no edificable y destinada a la protección y control ambiental ecológico.
ÁREA LIBRE: Es la superficie resultante de un lote al descontar el área ocupada
ÁREA SIN DESARROLLAR: Es el terreno no urbanizado, comprendido dentro de los límites del perímetro urbano, de expansión y suburbano.

ÁREA NETA URBANIZABLE: Corresponde al área objeto del desarrollo, resultante de descontar e área bruta las áreas no urbanizables y es la base del cálculo de cesiones.
ÁREA NO EDIFICABLE O NO URBANIZABLE: Es aquella que por restricciones de zonificación, de servicios públicos o de topografía, no es posible urbanizar o parcelar.
ÁREA RURAL: Es el territorio municipal integrado por las áreas situadas por fuera de los perímetros urbano y de expansión.
ÁREA URBANA: Es aquella contenida dentro del perímetro urbano.
ÁREA ÚTIL: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de cesión.
ÁREA: Superficie comprendida dentro de un perímetro.
ASENTAMIENTO: Es la ocupación del suelo por edificaciones o establecimientos en los que se desarrollan diversas actividades humanas, en un espacio geográfico determinado.
CALZADA: Es la zona de la vía destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Puede ser central, intermedia o lateral (de servicio), de acuerdo con el tipo de vía.
CANAL: Cauce artificial para la conducción de aguas. Conducto abierto o cerrado, según el caso, por el cual se vierten al exterior las aguas lluvias provenientes de una edificación.
CARTOGRAFÍA: Arte y técnica que, con la ayuda de las ciencias geográficas y sus afines, tiene por objeto la elaboración de mapas.
CAUCE NATURAL: Es la faja de terreno de uso público que ocupan las corrientes de agua. Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera.
CENTRO HISTÓRICO: Zona de valor histórico delimitada con el propósito de preservarla, mediante normas urbanas y arquitectónicas especiales, orientadas a proteger los monumentos, sus valores arquitectónicos, artísticos o su estructura urbana.
CICLOVÍA: Es la zona de rodamiento de la vía pública o privada, destinada exclusivamente a la circulación de bicicletas.
CONSERVACIÓN: Es el proceso de mantenimiento de un espacio o de una edificación en condiciones óptimas. Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad, y la forma como éstos se articulan, referidos a su estructura urbana, el espacio público y privado tanto en sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar su permanencia en su estado físico actual por constituir bienes culturales urbanos.
CONSOLIDACIÓN: Acciones de carácter inmediato con el fin de contrarrestar el deterioro de los componentes estructurales o formales de un inmueble, ocasionado por la acción del tiempo, o por la acción e intervención del hombre o la naturaleza.
CONTAMINACIÓN: Es la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en el, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar o la salud de las personas; de atentar contra la flora, la fauna; de degradar la calidad del ambiente o de los recursos de la Nación o de los particulares.
CONVENCIONES: Hacen referencia a los símbolos del mapa base o topográfico y pueden ser ubicadas en la información marginal o como parte de la leyenda.
COORDENADAS: Parámetros angulares que determinan la posición de un punto sobre la superficie geométrica de la tierra.
COTA DE NIVEL: Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.
CUADRA: Es cada uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y los accesos de las edificaciones respectivas.
CUENCA HIDROGRÁFICA: Es el área geográfica cuyas aguas superficiales y subterráneas vierten a una red hidrográfica natural.
CUERPOS DE AGUA: son todos aquellos elementos que albergan de manera permanente o temporales caudales de agua.

CURVA DE NIVEL: Línea continua que en los planos une los puntos que tiene la misma altura sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.
DESASTRE: Evento de origen natural, tecnológico o antrópico que produce intensas alteraciones en las personas, los bienes, los servicios y/o el medio natural. Es la consecuencia efectiva de un evento peligroso que dependiendo de la vulnerabilidad de los elementos expuestos, causa efectos adversos sobre ellos.
EMISARIO FINAL: Es el conducto que lleva todas las aguas de una parte o de la totalidad de la ciudad ó población, al punto de vertimiento en un río o curso de agua ó a la planta de tratamiento.
EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de su desarrollo y pueden ser públicos o privados.
EQUIPAMIENTO: Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarios para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar para la comunidad que los utiliza.
ESCALA DEL MAPA: Es la proporción existente entre las medidas reales del terreno y las representadas en el mapa. La relación escalar comúnmente utilizada es la ESCALA GRÁFICA, Y LA ESCALA NUMÉRICA.
ESCALA GRÁFICA: se expresa por medio de una rejilla constituida por varios segmentos iguales y continuos de una recta, denominados unidades, de manera que cada uno indica un determinado numero de metros, kilómetros u otra medida de longitud.
ESCALA NUMÉRICA: Se expresa por medio de una relación que consta de dos términos denominados unidad (1) indica el valor que se toma como referencia y por lo general corresponde a un centímetro y módulo (M) que se refiere al número de veces que la unidad es considerada. Y se pueden indicar de diferentes formas (1/M y 1:M) que se lee 1 es a M. Por ejemplo: la escala 1:100.000 indica que un (1) centímetro sobre el mapa equivale a 100.000 centímetros o a 1.000 metros en el terreno.
ESCALA: Referencia que permite calcular la dimensión real del área dibujada./Cualquier sistema que, por comparación con una unidad, permita medir una determinada magnitud./ Es la relación entre una longitud medida en un mapa y su correspondiente medida en el terreno.
ESCOMBRERAS: Sitio donde se depositan los desechos que quedan de una obra o un edificio derribado.
ESPACIO PUBLICO: Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Así, constituyen el Espacio Público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehícular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación de las playas fluviales, en General, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.
ESQUEMA BÁSICO: Es la representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas de la ciudad, a la cual deberán incorporarse las afectaciones viales, paramentos de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión de vías y zonas verdes necesarias para plantear el proyecto urbanístico.

ESTRUCTURA URBANA: Es la organización físico-espacial determinada a través de la zonificación propuesta y la red vial.
EVENTO POSIBLE: Fenómeno que puede suceder.
EVENTO PROBABLE: Fenómeno esperado debido a que hay criterios técnicos y científicos para considerar su ocurrencia.
EVENTO: Fenómeno en términos de sus características, dimensión y ubicación geográfica.
FALLA GEOLÓGICA: Ruptura de la corteza terrestre por efecto de esfuerzos que superan su límite de resistencia. El término "Falla" implica desplazamiento diferencial en ambos lados del plano de ruptura.
IMPACTO AMBIENTAL: Es el cambio que se causa sobre el medio ambiente.
INTENSIDAD: Medida cualitativa o cuantitativa de la severidad de un evento en un sitio determinado.
INTERCEPTOR: Es un colector próximo y paralelo a un río o canal.
LENGUAJE GRÁFICO: Es un sistema de expresión del pensamiento que permite la comprensión de los elementos del mapa y usa símbolos que perciben visualmente bajo dos formas: en dibujos y en escritura propiamente dicha.
LEYENDA: Es el área del mapa donde se describen los símbolos utilizados en la temática tratada. La leyenda es indispensable para la comprensión del documento; no deben faltar en ella ningunos de los símbolos que aparecen en el mapa, así como tampoco ninguna de las unidades. Dependiendo del mapa las leyendas, pueden variar de tamaño. Es tradición colocar la leyenda a la izquierda, a la derecha o en la parte inferior, en el caso de los mapas que tienen marco.
MALLA O SISTEMA VIAL: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.
MANEJO DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA: Se entiende por manejo de una Cuenca la ejecución de obras y tratamientos, contenidos en el Plan de Ordenamiento.
MANZANA: Unidad básica urbana de terreno, ocupado o no, perimetralmente delimitada por vías públicas, que constituye el elemento fundamental de la conformación de la trama urbana de la ciudad.
MAPA: Representación convencional de toda superficie mediante su proyección en un plano a escala reducida.
MEJORAMIENTO URBANO: Es un proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o mejoramiento integral.
NORTE: Punto cardinal del horizonte, que cae frente a un observador a cuya derecha esté el Oriente.
PARQUE: El parque es por definición un espacio libre situado al interior de la ciudad, destinado a la recreación al aire libre y al contacto con la naturaleza. En el parque predominan los valores paisajísticos y naturales sobre cualquier elemento arquitectónico que lo conforme ó se encuentre dispuesto e su interior.
PATRIMONIO: Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.
PENDIENTE: Es la inclinación longitudinal de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento o por mil.
PERÍMETRO RURAL: limite municipal que cobija el área en la cual tiene jurisdicción político administrativa el municipio de Ibagué.
PERÍMETRO SANITARIO O DE SERVICIOS: Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y el suministro de servicios públicos por parte de la Administración Municipal. Dentro de este límite están comprendidas las zonas desarrolladas y sin desarrollar para las cuales existe la posibilidad inmediata de prestación de servicios básicos de infraestructura.

PERÍMETRO URBANO: Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del territorio municipal.
PERÍODO DE RETORNO: Intervalo de ocurrencia de un fenómeno, entendido como el tiempo promedio entre eventos con características similares.
PIEDEMONTE: Área de transición entre relieves accidentados y las zonas circundantes más bajas.
PLANO: Es la representación gráfica a escala de una urbanización, parcelación, agrupación, conjunto, edificio y otras obras o superficies.
PLANTA DE TRANSFERENCIA: Lugar de deposito temporal de residuos sólidos para su disposición final.
PLAZA: Es la resultante de una agrupación de edificios en torno a un espacio libre, público por excelencia.
PLAZOLETA: Al igual que la plaza se caracteriza por se un lugar público donde también prevalecen los elementos arquitectónicos que la conforman y la componen sin la connotación masiva que posee la plaza.
PREDICCIÓN: Se basa en teorías determinísticas y presenta enunciados que intentan ser exactos respecto a lo que sucederá en el futuro; va del presente al futuro.
PREVISIÓN: Pretende dar una idea de los sucesos probable a los cuales será precioso adaptarse,
QUEBRADA: Depresión topográfica que sirve como drenaje. Cauce natural de agua. Nombre que se la a un flujo hídrico que recorre cauces naturales de manera permanente y cuyo caudal es menor a 1 m3 /seg.
RIESGO: Es la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad.
RÍO: Corriente de agua continua y más o menos caudalosa que va a desembocar en otra corriente, en un lago o en el mar.
RIESGO ESPECÍFICO: Grado de pérdidas esperadas debido a la ocurrencia de un evento particular y como una función de la amenaza y la vulnerabilidad.
RONDA DE QUEBRADA: Zona de aislamiento y protección que comprende 30 metros de la cota máxima de inundación tanto a la margen derecha e izquierda del cauce natural.
RONDA HÍDRICA: Es la reserva ecológica no edificable de uso público constituido por una línea paralela al lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales hasta 30 mts. De ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las normas necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
ROTULO: Es la descripción más generalizada del contenido del mapa y debe estar en una posición relevante
SEPARADOR: Es la franja longitudinal de la vía, colocada paralelamente a su eje, con el fin de separar calzadas, encauzar flujos de tránsito y proteger a los peatones. Según su localización y dimensión puede estar conformado por zonas duras o blandas y puede ser central, intermedio o lateral.
SUBCUENCA: Es un componente o unidad geográfica resultante de la división natural de una cuenca hidrográfica.
TRATAMIENTO: Es el manejo diferenciado de los usos y normas para cada área de actividad.
USO: Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos. Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.
VÍA: Camino terrestre, marítimo o aéreo por donde se transita.
VISP: Vivienda de Interés Social Prioritario.
VULNERABILIDAD: Es la condición en que se encuentran las personas y los bienes expuestos a un grado de amenaza, en relación con su capacidad o inhabilidad para afrontar o soportar la acción de un evento posible.

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Es la franja verde longitudinal que se fija a lado y lado de la vía con el propósito de aislar la zona de circulación de vehículos propiamente dicha de las zonas de circulación peatonal y/o edificables. Para tal efecto deben adecuarse paisajística y ambientalmente con zonas verdes y/o arborización. También se denomina así la franja longitudinal que separa las calzadas de un canal de aguas lluvias.
ZONA VERDE PÚBLICA: Es el área libre acceso para todas las personas por ser de propiedad común de la colectividad.
ZONA: Subdivisión de las áreas de actividad.
ZONAS VERDES: Son las áreas libres de propiedad pública o privada, destinadas a la recreación activa y/o pasiva y/o a la localización de equipamiento comunal.

Artículo 5.- Estructura del documento.
La estructura del documento es la siguiente:

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Adopción del Plan de Ordenamiento Territorial
Artículo 2.- Ámbito de aplicación.
Artículo 3.- Ayuda al lector.
Artículo 4.- Glosario
Artículo 5.- Estructura del documento.
Artículo 6.- Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial.
Artículo 7.- Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.
Artículo 8.- Vigencia de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial.
Artículo 9.- Procedimiento para la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.
Artículo 10.- Definición de las condiciones que ameritan la revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.
Artículo 11.- Vigencia de los Perímetros.
Artículo 12.- Modificación del Perímetro.

TITULO II.
COMPONENTE GENERAL

Primera Parte
Visión del Municipio
Artículo 13.- Visión del municipio.
Artículo 14.- Objetivos de largo plazo para la ocupación y manejo del territorio.
Artículo 15.- Estrategias para la ocupación y manejo del territorio.
Artículo 16.- Políticas para la ocupación y manejo del territorio.

Segunda Parte
Contenido Estructural
Artículo 17.- Modelo Territorial Regional.
Artículo 18.- Modelo territorial Municipal
Artículo 19.- Sistemas del Modelo Territorial Municipal.
Capitulo 1
Sistema Vial y de Transporte.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 421.- Vigencia y Derogatoria.

Artículo 6.- Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial.
Hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué, los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de Soporte (Caracterización, formulación y anexos).
2. Documento Resumen.
3. Cartografía

Cartografía Oficial del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué.

Codigo	Título	Escala
M1	Modelo Territorial Regional	1: 75.000
M2	Modelo Territorial Municipal	1: 75.000
M3	Modelo Territorial Urbano	1: 75.000
Nivel Rural		
R1	Clasificación del Territorio	1: 50.000
R2	Espacio Público	1: 50.000
R3	Plan Vial	1: 50.000
R4	Usos del Suelo Municipal	1: 50.000
R5	Equipamientos	1: 50.000
R6	Amenazas Suelo Rural	1: 50.000
Nivel Urbano		
U1	Clasificación del Territorio	1:15.000
U2	Espacio Público	1:15.000
U3	Plan Vial	1:15.000
U4	Usos y Ocupación del Suelo	1:15.000
U5	Equipamientos	1:15.000
U6	Amenazas	1:15.000
U7	V.I.S	1:15.000
U8	Tratamientos	1:15.000
U9	Planes Parciales	1:15.000
U10	Instrumentos de Gestión	1:15.000

Artículo 7.- Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.
De conformidad con la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué, adoptado con el presente Acuerdo tendrá una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y tres (3) períodos constitucionales de alcalde más.

Artículo 8.- Vigencia de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Conforme a los artículos 8, 9, 10 y 11 y al parágrafo del Art. 9º del Decreto 879 de 1.998 los componentes del Plan de Ordenamiento Territorial tendrán la siguiente vigencia:

1. El Componente General es de carácter estructural y se define como el largo plazo, entendido éste como el tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales más. Por lo tanto, su contenido prevalece sobre los demás y su modificación solamente puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.
2. Los contenidos de mediano plazo del Componente Urbano tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales más. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y un (1) período más. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.
3. Los contenidos de mediano plazo del Componente Rural tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales más. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y un (1) período más. Los contenidos rurales de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

Artículo 9.- **Procedimiento para la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.**

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación (Art. 22, 23 y 24 de la Ley 388/97).

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado

Artículo 10.- **Definición de las condiciones que ameritan la revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.**

1. Vencimiento de la vigencia del Presente Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Cambios significativos en las previsiones demográficas, debidamente sustentados por las entidades competentes.
3. Acontecimientos naturales o inducidos de carácter imprevisto que modifiquen las condiciones del suelo, el medio ambiente o la capacidad de aprovisionamiento de servicios públicos.
4. La aplicación de los estudios específicos definidos como prioritarios en el presente Acuerdo y que se requieren para tomar decisiones técnicamente sustentadas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Decisiones o Normas de carácter superior que impliquen modificaciones en los objetivos políticas y estrategias definidas por el Plan.

Parágrafo. Las revisiones del plan de ordenamiento territorial estarán sujetas a lo dispuesto en el Art. 28 de la ley 388 de 1997 y en el Art. 8 del Dec. 879 de 1998.

Artículo 11.- Vigencia de los Perímetros.
Los perímetros definidos en el presente Acuerdo, tendrán una vigencia igual a la del Componente General, es decir, el tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración municipal y tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales más.

Artículo 12.- Modificación del Perímetro.
Los perímetros constituyen normas urbanísticas estructurales del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial y por lo tanto solo podrán modificarse conforme al trámite previsto en el parágrafo del artículo 9 del decreto 879 de 1.998.

Parágrafo. Se adoptarán los perímetros de los centros poblados resultantes de los estudios de caracterización.

TITULO II.

COMPONENTE GENERAL

Primera Parte

Visión del Municipio

Artículo 13.- Visión del municipio.
Para el desarrollo del presente Acuerdo el Plan de Ordenamiento Territorial, define como imagen objetivo del municipio, la siguiente: Ibagué Capital Musical de Colombia, municipio cabecera de aguas; polo de atracción de una región próspera en el centro del Tolima y Colombia; ciudad intermediadora, enlace entre las grandes ciudades del territorio colombiano; centro de prestación de servicios especializados.

Artículo 14.- Objetivos de largo plazo para la ocupación y manejo del territorio.

1. Consolidar la imagen de Ibagué como capital musical de Colombia, elemento clave del desarrollo social, cultural y económico.
2. Consolidar al municipio de Ibagué como un espacio geográfico productor de agua y reserva ecológica de la región central de Colombia.
3. Convertir a Ibagué en el polo de atracción de una región próspera en el centro del Tolima y Colombia.
4. Convertir a Ibagué en un punto de enlace entre las grandes ciudades del País.
5. Lograr el equilibrio entre la oferta y la demanda de los recursos naturales, la sostenibilidad del desarrollo y calidad de vida, mediante el uso racional del medio ambiente.
6. Fundamentar el desarrollo rural en la productividad ambiental protegiendo sus recursos naturales, su paisaje, su producción tradicional sostenible y las características de su hábitat.

Artículo 15.- Estrategias para la ocupación y manejo del territorio.

1. Identificar los elementos del territorio que se deben fortalecer para reafirmar el carácter de Ibagué como Capital Musical de Colombia.
2. Incentivar la educación musical y artística en todos los niveles de la población municipal.
3. Potenciar los elementos naturales componentes del sistema orográfico e hídrico como componentes estructurantes del Espacio Público
4. Concentrar la infraestructura y los equipamientos en los centros naturales de acopio.
5. Establecer la interconexión de las áreas rurales mediante un sistema de comunicaciones que integre sectores productivos y áreas de interés turístico.
6. Establecer un modelo de desarrollo territorial que priorice las relaciones externas del municipio, tanto a escala regional como nacional e internacional, integrándolo al desarrollo global y logrando la prosperidad sin el exagerado crecimiento físico de la ciudad.
7. Priorizar las acciones tendientes a aprovechar el potencial agroindustrial y ambiental del territorio municipal y la región vecina para convertir esta riqueza en un factor de competitividad y una fuente de recursos, generadora de desarrollo sostenible.
8. Explotar la ventaja comparativa que genera la ubicación del municipio en el sistema urbano nacional teniendo en cuenta que los mercados de las tres ciudades del llamado “triángulo de oro“ se encuentran en un radio de trescientos kilómetros y posicionarlo como nodo intermodal de comunicaciones haciendo más accesible el territorio municipal.
9. Fortalecer la relación de Ibagué con los municipios de la región inmediata y con los ejes de desarrollo departamentales
10. Asegurar la conectividad del municipio.
11. Potenciar el desarrollo sostenible, adecuando el territorio municipal para la realización de actividades productivas que no causen impactos negativos sobre el ecosistema, protegiendo las cuencas hidrográficas y las especies en vías de extinción.
12. Condicionar las inversiones públicas en zona rural a planes de manejo integrado del suelo concertados con la comunidad y con las autoridades ambientales.
13. Consolidar el Espacio Público como elemento articulador y estructurante fundamental del municipio.
14. Utilizar los instrumentos de gestión y financiación necesarios para financiar programas de generación y mantenimiento del Espacio Público municipal.
15. Controlar los procesos de urbanización y el excesivo fraccionamiento del suelo rural.

Artículo 16.- Políticas para la ocupación y manejo del territorio.

1. Recuperar los equipamientos dedicados a la enseñanza de la música y en general promover la construcción de escenarios culturales, integrados al entorno (al paisaje y en general al urbanismo).
2. Garantizar que todo el equipamiento rural posea un diseño acorde con la imagen rural.
3. Promover e incentivar todas las acciones necesarias tendientes a fortalecer la principal característica ambiental del municipio, derivada de su localización y su potencial en la producción de agua y oxigeno.
4. Desarrollar estudios e investigaciones que permitan explorar el agua subterránea y la utilización de técnicas de irrigación con bajo consumo de agua.
5. Potenciar el suelo municipal para la producción agrícola y las cadenas productivas derivadas, como un medio para generar recursos y posicionar al municipio en el nivel nacional e internacional.
6. Identificar en el municipio, zonas convenientemente conectadas con la ciudad, con los municipios vecinos y con los mercados, fácilmente dotables de servicios públicos, para hacerlas atractivas a inversionistas y usuarios.

7. Reconocer la posición del municipio como cabecera regional, y fortalecerla a través de la dotación de equipamientos e infraestructuras, ofreciendo servicios de una jerarquía superior a los que normalmente se asocian a su tamaño.
8. Incentivar el cambio de los cultivos actuales hacia aquellos para los cuales el suelo presenta mejor vocación y pueda producir un mayor aprovechamiento de las ventajas comparativas.
9. Fortalecer las inversiones de equipamiento rural en los centros de acopio.
10. Acopiar la producción agropecuaria del área rural del municipio y de los municipios vecinos para tener control de calidades y precios de mercado.
11. Identificar y promover los proyectos y actividades de beneficio común que hagan atractiva para los municipios vecinos la integración en un escenario de desarrollo concertado.
12. Conectar a Ibagué con los sistemas de comunicaciones intermodales, con las vías nacionales que corren paralelas a los ríos Magdalena y Cauca y con las transversales que unen al Océano Pacifico con los llanos.
13. Anticipar las tendencias y adecuar los sitios de conexión en los escenarios de posibilidades futuras de construcción de corredores nacionales e internacionales de comunicación.
14. Implementación de sistemas alternativos de transporte (cable, ferrocarril, redes viales veredales y ciclorutas).
15. Reubicar los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo y generar espacio público en las zonas desalojadas, como una estrategia para evitar su posterior reutilización.
16. Caracterizar la fauna y flora del municipio
17. Optimización de los recursos naturales y de producción agropecuaria mediante la realización de estudios científicos y de investigación.
18. Conservar los suelos mediante la adopción de usos alternativos y el mejoramiento y transformación de los sistemas de producción.
19. Reducir la vulnerabilidad a amenazas y riesgos, de los habitantes de los asentamientos rurales, definiendo programas de reubicación para los asentamientos que se encuentren en zonas de riesgo.
20. Mantener la condición natural y fortalecer la calidad ambiental, y las características propias de los elementos constitutivos del espacio público del suelo rural.
21. Fomentar una cultura ecológica del manejo de residuos sólidos y líquidos.
22. Gestionar recursos y enfocar acciones para la implementación de programas de manejo y mitigación del riesgo en los asentamientos que se encuentran en zonas de riesgo y en áreas d e amenaza.
23. Utilizar Los instrumentos de reforma agraria y los ejidos municipales para implementar programas de reubicación de actividades incompatibles con las zonas de protección absoluta.
24. Adecuar la estructura administrativa para garantizar la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial y la gestión del modelo económico propuesto y de los nuevos modos de gestión del municipio.
25. Dotar al municipio de los sistemas de información (recolección, procesamiento y monitoreo) de la realidad ambiental y socioeconómica (censo, pret, SIG, cuentas municipales, nomenclatura, observatorio ambiental e inmobiliario, expediente urbano, monitoreo de riesgos).
26. Establecer una agenda de negociación con las instancias nacionales, departamentales y con los municipios vecinos para definir e impulsar los proyectos que consoliden el Plan.
27. Proponer una red jerárquica de salud, para filtrar la demanda sobre el equipamiento especializado.
28. Dotar de servicios públicos a los centros poblados y mejorar la prestación en el sector rural disperso.

29. Realizar el estudio de microzonificación como sistema de información determinante para la ocupación del suelo.
30. Reutilizar racionalmente el suelo urbano a través de los ejidos municipales para localizar la vivienda social sin recurrir a las áreas de expansión.
31. Utilizar las cesiones gratuitas como la herramienta principal para la obtención del espacio público y los equipamientos municipales
32. Propender por la participación para lograr el compromiso en el desarrollo planificado del municipio de los sectores público y privado.
33. Alcanzar la compatibilidad entre los usos actuales y los usos propuestos por este plan.
34. Crear normas que conlleven a la sostenibilidad y consolidación del área urbana.
35. Lograr la mitigación de los impactos naturales y artificiales que afecten el área urbana.
36. Propender por la utilización racional del suelo en relación con la infraestructura existente y la proyectada.

Segunda Parte

Contenido Estructural

Artículo 17.- Modelo Territorial Regional

La Administración Municipal una vez aprobado el presente acuerdo iniciará las gestiones necesarias para la conformación de la región centro del Tolima, y liderará el proceso para que la Administración Departamental convoque y adelante su reconocimiento legal conforme a la normatividad vigente, además, se establecen los siguientes sistemas específicos como instrumentos que serán la base para el logro de la imagen objetivo y el cumplimiento de los elementos básicos de la Ley, la competitividad, la sostenibilidad y el equilibrio.

a. Sistema de Comunicación
b. Sistema Ambiental
c. Sistema de Equipamientos e Infraestructura
d. Sistema de Negociación

a. Sistema de Comunicación:
Es el instrumento que garantizará la funcionalidad, espacialidad y conectividad de las diferentes áreas y/o porciones del departamento reconociendo la región entre las tres grandes ciudades del sistema urbano colombiano.

Objetivos :

1. Conectar a Ibagué con los sistemas de comunicaciones intermodales, con las vías nacionales que corren paralelas a los ríos Magdalena y Cauca y con las transversales que unen al pacifico con los llanos.

2. Anticipar las tendencias del sistema vial nacional y reservar los sitios de conexión en los escenarios de posibilidades futuras de construcción de corredores nacionales e internacionales de comunicación.
3. Conectar los sistemas de producción a través de los sistemas alternativos de cables hacia los centros naturales de acopio.

Estrategias

1. Asegurar la prioridad de estas vías en los planes y programas del orden nacional y departamental.
2. Normatizar los corredores viales con el fin de asegurar su sostenibilidad y su relación con los usos del suelo

b. Sistema Ambiental:
Es el instrumento de planeación regional que favorecerá el desarrollo sostenible entorno al potencial hídrico, y orográfico permitiendo el equilibrio de éste con los demás elementos del paisaje.

Objetivos

1. Adecuar los sistemas de producción agropecuaria y el manejo de los residuos sólidos y líquidos al desarrollo sostenible
2. Fortalecer la integración de los sistemas de interacción regional
3. Fortalecer el aprovechamiento de las unidades de paisaje en el desarrollo ecoturístico del territorio
4. Establecer el manejo integrado del manejo de las aguas y los desechos sólidos y líquidos, disminuyendo la propagación de los impactos negativos que estos generan

Estrategias

1. Permitir el aprovechamiento racional de los recursos naturales en función a la topografía para cada una de las tipologías (cordillera y la meseta)
2. Configurar un sistema de protección a las cuencas hídricas que vierten al río Magdalena, a través de tributos y compensaciones.
3. Determinar el sistema de inversión de los recursos económicos en el orden municipal, departamental y nacional en el desarrollo regional
4. Definir el costo beneficio en torno a la oferta y demanda ambiental de la región con relación a los municipios que la conforman

c. Sistema de Equipamientos e infraestructura:
Es el instrumento que garantizará la funcionalidad, conectividad y espacialidad como consecuencia de la dimensión social y cultural, como soporte de actividades que posicionan a Ibagué en el contexto nacional y que a su vez son generadoras de valor agregado en el estudio del modelo económico

Objetivos

1. Localizar los equipamientos sobre los sistemas de comunicación intramunicipal en áreas que garanticen su interconexión a los sistemas de usos del suelo municipal.
2. Identificar y difundir la identidad regional, soportada por la ubicación de equipamientos institucionales que realicen funciones y presten servicios de cobertura regional.

Estrategias

1. Promover la instalación e inversión de proyectos institucionales y comerciales de cobertura regional, en los principales corredores viales, a través de incentivos por su localización en estos sitios.
2. Caracterizar los corredores de acuerdo a su vocación, contexto y espacialidad del sistema vial
3. Conformación de grupos de equipamientos regionales como: el aeropuerto perales, aeropuerto Santiago Vila, la zona franca de Flandes, la central de abastos en el corredor de servicios del aeropuerto, el centro de ferias y exposiciones de Picaleña, el comando departamental de policía en Picaleña, las alternativas de localización de los organismos de defensa sobre la variante de san Isidro, la Fiscalía en el sector del Papayo, el futuro terminal del transporte en la intersección de la variante y la vía a Rovira, los subterminales del norte , el sur y el centro, la cárcel nacional en el alto de Gualanday y el terminal férreo en Buenos Aires, entre otros

d. Sistema de Negociación

Es el instrumento mediante el cual se garantiza el sistema de planificación, congruencia y retroalimentación de los planes de desarrollo municipales hacia la inversión regional, concertando las diferentes visiones de los ordenamientos municipales incrustados en la porción del área departamental que compromete la región.

Objetivos

1. Lograr la consolidación de unidades de planificación acordes a la descripción regional en concordancia con los diferentes acciones del territorio
2. Generar relaciones virtuales para conseguir los elementos principales de la ley (competitividad, sostenibilidad y equilibrio)
3. Establecer talleres permanentes de normas análogas para las concertaciones de las decisiones que comprometen a la región

Estrategias

1. Crear el consejo de ordenamiento regional conformado por los municipios integrantes de la región
2. Organizar mesa de concertación y negociación permanente par lograr la aplicación de las políticas locales

Artículo 18.- Modelo territorial Municipal

El modelo territorial municipal se define como la estructura urbano regional e intraurbana y la estrategia general para la localización de actividades e infraestructuras que se localizan en concordancia con la imagen objetivo propuesta por el Plan de Ordenamiento Territorial

Artículo 19.- Sistemas del Modelo Territorial Municipal.

Se establecen los siguientes planes específicos definidos como los instrumentos que se deben utilizar para el logro de la visión del municipio y la consolidación del Modelo Territorial Municipal. El contenido de estos Planes tiene el carácter de norma estructural y por lo tanto prevalece sobre las demás disposiciones:

1. Sistema Vial y de Transporte
2. Sistema de Servicios Públicos.
3. Sistema de Determinación y Manejo del Espacio Público
4. Sistema de Vivienda de Interés Social

5. Sistema de localización de Equipamientos Municipales
6. Sistema de cesiones al espacio publico y equipamientos.

Capitulo 1.

Sistema Vial y de Transporte.

Artículo 20.- Sistema Vial y de Transporte.
Adóptese el Sistema Vial y de Transporte como instrumento para garantizar la conectividad y la eficiente circulación de usuarios, bienes y servicios en los ámbitos urbano–rural, regional y nacional.

Artículo 21.- Objetivo del Sistema Vial y de Transporte.
Satisfacer eficientemente los requerimientos de conectividad, continuidad y movilidad de personas, bienes y servicios, soportando los usos del suelo y de la infraestructura vial existente, proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.

Artículo 22.- Estrategias para la Implementación del Sistema Vial y de Transporte. Se definen las siguientes estrategias para la implementación del Sistema

1. Conectar a Ibagué con los sistemas de comunicaciones intermodales, con las vías nacionales que corren paralelas a los ríos Magdalena y Cauca y con las transversales que unen al pacifico con los llanos.
2. Establecer la interconexión de las áreas rurales mediante un sistema de comunicaciones que integre sectores productivos y áreas de interés turístico, con la implementación de sistemas alternativos de transporte.
3. Reducir a tiempos mínimos el tránsito de personas, productos y servicios, entre los municipios y de estos con los circuitos que se están generando en el ámbito nacional e internacional, mediante sistemas de comunicación intermodal.
4. Anticipar las tendencias del sistema vial nacional y reservar los sitios de conexión en los escenarios de posibilidades futuras de construcción de corredores nacionales e internacionales de comunicación.
5. Utilizar los instrumentos reglamentarios, de gestión y financiación establecidos por la Ley 388, para fortalecer los equipamientos relacionados con el transporte.
6. Gestionar la terminación de la segunda etapa de la Variante Ibagué – Armenia, sección puente Combeima - puente blanco.
7. Gestionar la construcción Doble Calzada Buenaventura – Bogotá, sección Gualanday - puente Combeima
8. Promocionar la vía Alterna al Valle del Río Cauca: (Ibagué – Toche –Salento).
9. Gestionar la construcción de la Variante San Isidro (Buenos Aires – Cerritos)
10. Gestionar la construcción Avenida Ciudad Musical (Picaleña – Aeropuerto – Salado).
11. Gestionar la rehabilitación e inclusión de los corredores férreos municipales.
12. Gestionar la Ampliación del Aeropuerto Perales.
13. Optimizar el sistema vial interno del municipio y garantizar la conectividad entre la cabecera municipal y los diferentes corregimientos y Veredas, fortaleciendo el sistema vial radial que partiendo del perímetro urbano comunica con Juntas, Toche, Dantas, Carmen de Bulira y San Juan de la China.

14. Optimizar las comunicaciones con los municipios vecinos, específicamente Rovira, San Luís y Anzoátegui.
15. Realizar los estudios de factibilidad y socialización del Sistema Regional de Cables.
16. Localizar un nuevo Terminal de Transporte de Pasajeros en una zona vinculada al sistema vial nacional.
17. Propiciar la construcción de un Terminal de Carga Avenida Ciudad Musical.
18. Propiciar la construcción de un Multicentro de Servicios sobre la vía Nacional: Localizado sobre la segunda etapa de la Variante de Ibagué en el sitio en que ésta se cruza con la Avenida Ciudad Musical.

Artículo 23.- Definición y Categorización de los Elementos Constitutivos del Sistema Vial en el Componente General.
Para materializar las estrategias definidas en el Sistema Vial y de Transporte, el Componente General define y categoriza los siguientes sistemas viales como elementos constitutivos nacional, regional y urbano.

Artículo 24.- Sistema Vial Nacional.
Es aquel que garantiza la comunicación del municipio con los sistemas nacionales de troncales y transversales, o que hacen parte de éstos.

1. Corredor Bogotá – Buenaventura.
2. Corredor Ibagué – Honda.
3. Vía alterna al Valle del Cauca (Ibagué – Toche – Salento).
4. Variante San Isidro.
5. Vía Férrea Buenos Aires – La Dorada.
6. Vía Férrea Ibagué – Girardot.
7. Avenida Ciudad Musical (Variante - Picaleña – Aeropuerto – Salado).

Parágrafo 1. Las secciones transversales de los sistemas 5 y 6 se definirán dentro de los parámetros de Ley 76 de 1.920, Ley 141 de 1961 Decreto 1075 de 1.954 y Ley 146 de 1.963

1. Restricción absoluta (faja propiedad de FERROVÍAS): diez (10.00). Mts a cada lado del eje de la vía.
2. Restricción para arborización doce (12.00) Mts. a cada lado del eje de la vía
3. Restricción para construcción: veinte (20.00) Mts. a cada lado del eje de la vía

Parágrafo 2. Todos los usos que pretendan desarrollarse frente a las vías del Sistema Vial nacional y las salidas urbanas en los tramos que se encuentren fuera del suelo urbano, deberán dar una solución a los accesos y salidas vehiculares y peatonales, parqueaderos, cargue y descargue etc., de tal manera que no interfieran con la libre circulación de estas vías.

Parágrafo 3. Las vías del Sistema Vial nacional localizadas fuera del suelo urbano, tendrán un aislamiento ambiental, en el cual no se podrá adelantar ningún tipo de construcción.

Parágrafo 4. Los aislamientos y restricciones se establecen sin perjuicio de otros requerimientos de mayor jerarquía que sean determinados en el presente Acuerdo.

Parágrafo 5. Las bermas y áreas de control ambiental no serán utilizadas como áreas de parqueo.

Artículo 25.- Sistema Vial Regional

Es aquel que permite la conectividad entre el Municipio y los Municipios Vecinos.

1. Vía Ibagué – Rovira.
2. Vía Ibagué – San Luís.
3. Vía Ibagué – Anzoátegui.
4. Sistema Regional de Cables.

Artículo 26.- Sistema Vial Urbano Veredal.

Definido como aquel que garantiza la conectividad del área urbana con los principales asentamientos poblados del municipio.

1. Vía Ibagué – Juntas.
2. Vía Ibagué - Dantas.
3. Vía Ibagué - Toche.
4. Vía Ibagué - San Juan de la China.
5. Totumo – Coello Cocora.
6. Corredor rural Calambeo – El Triunfo.
7. Sistema Municipal de Cables

Artículo 27.- Localización de equipamientos básicos relacionados con el plan vial y de transporte.

1. Localización de un nuevo Terminal de Transporte de Pasajeros en una zona vinculada al sistema vial nacional.
2. Localización del Terminal de Carga Avenida Ciudad Musical
3. Multicentro de Servicios a la Vía Nacional: Localizado sobre la segunda etapa de la Variante de Ibagué en el sitio en que ésta se cruza con la Avenida Ciudad Musical.
4. La localización de otros equipamientos necesarios estará de acuerdo al estudio del Plan Piloto de tránsito y transporte de la ciudad.

Artículo 28.- Sistema vial urbano. Clasifíquense los siguientes sistemas viales urbanos.

1. Urbano regionales
2. Anillos viales
3. Corredor estructurante
4. Corredor de previsión del transporte masivo
5. Vías colectoras
6. Vías locales
7. Ciclorutas

Artículo 29.- Sistema Regional de Cables.

Definidos como una alternativa de transporte para sitios de alta fragilidad ambiental o condiciones geográficas difíciles, se plantean los siguientes:

1. Río Manso (Rovira) – Perú/Corozal (Ibagué)
2. Anaime (Cajamarca) – Laureles (Ibagué)
3. Salento (Quindío) – Toche (Ibagué)
4. San Juan de la China (Ibagué) – Anzoátegui

Parágrafo 1. La Administración Municipal realizará en el corto plazo la concertación requerida con los municipios vecinos para viabilizar la propuesta del sistema regional de cables, según lo establecido en la Agenda de Negociación adoptada en el presente acuerdo.

Parágrafo 2. Una vez concertada la política regional de cables, la Administración Municipal a través de las dependencias especializadas que se designen realizarán los estudios técnicos correspondientes.

Artículo 30.- Sistema Intramunicipal de Cables.

Definidos como una alternativa de transporte y turismo en sitios de alta fragilidad ambiental o condiciones geográficas difíciles, se plantean los siguientes:

1. Cable Toche Juntas
2. Cable Ibagué La Martinica
3. El Salado – China alta – La esperanza

Parágrafo. La Administración Municipal realizará en el corto plazo la evaluación y la factibilidad de este sistema de transporte, a través de las dependencias especializadas que se designen.

Capitulo 2.

Sistema de Servicios Públicos.

Artículo 31.- Sistema de Servicios Públicos.

Entendido como un instrumento que aporta al logro de la imagen objetivo y el mejoramiento cualitativo de la infraestructura de servicios, permitiendo la reducción del déficit actual y el cubrimiento en servicios para satisfacer las demandas de desarrollo y de las diferentes actuaciones y tratamientos de los usos del suelo. El sistema de servicios públicos cuenta con los siguientes subsistemas:

1. Acueducto
2. Alcantarillado y Saneamiento Básico
3. Energía Eléctrica
4. Telefonía y telemática.
5. Recolección, Tratamiento y Disposición de residuos Sólidos
6. Gas natural

Artículo 32.- Subsistema de Acueducto.

Está constituido por la infraestructura necesaria para la captación de agua en las fuentes, la potabilización y conducción a través de redes primarias y secundarias en todo el territorio.

Artículo 33.- Objetivos del subsistema de Acueducto.

1. Reducir la dependencia de una fuente única de agua
2. Establecer un sistema unificado para la provisión de agua potable a todo el municipio.
3. Definir fuentes alternativas de agua.
4. Potenciar la obtención de agua en las cuencas de los ríos Combeima, Coello, Cocora y Alvarado.

Artículo 34.- Estrategias Para la implementación del Subsistema de Acueducto.

1. Disminuir las pérdidas del acueducto actual.
2. Priorizar los programas de reposición de redes.
3. Optimizar los acueductos comunales integrándolos al sistema municipal de acueducto.
4. Utilizar los instrumentos de gestión y financiación definidos por la Ley 388 para generar recursos que ayuden a la optimización del servicio, la expansión de la cobertura y la reposición de redes.
5. Crear incentivos para la conservación y mantenimiento de las fuentes hídricas.
6. Reglamentar La obligatoriedad de los procesos de ahorro y uso eficiente del recurso hídrico para todas las actividades que se desarrollen en el Municipio.
7. Definir fuentes alternativas de agua.
8. Establecer un sistema de derechos receptores en las fabricas de aguas.
9. Generar un modelo de consumo frente al costo del agua como insumo.
10. Priorizar las inversiones en materia de acueducto, articulándolas a las expectativas de desarrollo planteadas en los modelos de ocupación del territorio.
11. Articular el sistema de acueducto con corredores de servicios públicos.
12. Fomentar la compra, arrendamiento u otro mecanismo alterno que propendan por la protección y conservación de los nacimientos de ríos y quebradas.
13. Crear un sistema de información georeferenciado municipal unificado, que mantenga actualizada información con el fin de optimizar el servicio en todas sus fases de la prestación del servicio.
14. Optimizar los acueductos rurales.

Artículo 35.- Subsistema de Alcantarillado y Saneamiento Básico.

Está constituido por la infraestructura necesaria para la recolección, tratamiento y disposición final de las aguas servidas en el territorio municipal.

Artículo 36.- Objetivos del Subsistema de Alcantarillado y Saneamiento Básico.

1. Implementar sistemas de descontaminación y tratamiento de aguas, incluyendo en el proceso la parte alta de las cuencas.
2. Definir tratamientos prioritarios para las aguas que salen de la ciudad, principalmente por los ríos Combeima, Alvarado y Opia, que surten acueductos de otros municipios.
3. Optimizar los niveles de cobertura del Alcantarillado.

Artículo 37.- Estrategias para la implementación del Subsistema de Alcantarillado y Saneamiento Básico.

1. Separar los sistemas de aguas lluvias y aguas negras.
2. Utilizar los instrumentos de gestión y financiación definidos por la Ley 388, para generar recursos destinados a la optimización del servicio, la expansión de la cobertura y la reposición de redes.
3. Implementar sistemas de tratamiento de aguas servidas.
4. Viabilizar la utilización de cultivos en la meseta como sistemas de tratamiento de aguas residuales.
5. Vincular al proceso de saneamiento a los diferentes sectores de la economía del estado que se beneficien o afecten el recurso hídrico.
6. Articular el sistema de acueducto con corredores de servicios públicos.
7. Crear un sistema de información georeferenciado municipal unificado, que mantenga actualizada información con el fin de optimizar el servicio en todas sus fases de la prestación del servicio.

Artículo 38.- Subsistema de Energía Eléctrica.
Para optimizar el servicio de energía eléctrica se establece como política básica la implementación de un subsistema de coordinación entre el municipio y la empresa prestadora del servicio para definir en conjunto requerimientos y programas de acuerdo con las políticas de desarrollo municipal.

Artículo 39.- Objetivo del Subsistema de Energía Eléctrica.
Ampliar la cobertura y optimizar la calidad del servicio en el municipio generándole los espacios que se requieran para ello.

Artículo 40.- Estrategias para la implementación del Subsistema de Energía Eléctrica.

1. Implementar un programa de reposición de redes con énfasis en el tendido subterráneo de las mismas.
2. Articular el sistema de energía con los corredores de servicios públicos.
3. Crear un sistema de información georeferenciado municipal unificado, que mantenga actualizada información con el fin de optimizar el servicio en todas sus fases de la prestación del servicio.
4. Reglamentar la obligatoriedad de la ejecución de redes subterráneas para todos los nuevos proyectos urbanísticos y de construcción.
5. Estudiar las posibilidades de implementar sistemas energéticos alternativos. Se acuerda explorar las siguientes alternativas:

   a. Eólico
   b. Solar
   c. Energía termal
   d. Metano

Parágrafo. Para los proyectos VIS de hasta 90 s.m.l.v. la Subterranización de redes no será obligatoria; no obstante el Municipio podrá establecer mediante Decreto una política de incentivos para la subterranización de redes eléctricas en estos proyectos, mediante incremento en los índices de edificabilidad aprobados por la normativa municipal sin que afecte las cesiones locales y zonales.

Artículo 41.- Subsistema de Telefonía.
Para optimizar el servicio de telefonía se establece como política básica la implementación de un subsistema de coordinación entre el municipio y la empresa prestadora del servicio para definir en conjunto requerimientos y programas de acuerdo con las políticas de desarrollo municipal.

Artículo 42.- Objetivo para el Subsistema de Telefonía.
Ampliar la cobertura y optimizar la calidad del servicio en el municipio por medio de la fibra óptica o en su defecto un sistema que se encuentre situado a la vanguardia tecnológica en las comunicaciones.

Artículo 43.- Estrategias para el Subsistema de Telefonía.

1. Implementar un programa de reposición de redes con énfasis en el tendido subterráneo de las mismas.
2. Articular el sistema de telefonía con los corredores de servicios públicos.
3. Reglamentar la obligatoriedad de la ejecución de redes subterráneas, para todos los nuevos proyectos urbanísticos y de construcción.

Artículo 44.- Subsistema de Recolección, Tratamiento y Disposición de Residuos Sólidos.
Para el manejo de los residuos sólidos en el Municipio de Ibagué, se establece un subsistema que comprende la infraestructura y métodos para la realización de las siguientes actividades:

1. Recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición de residuos sólidos de origen doméstico, industrial, hospitalario y lodos.
2. Separación, acopio, aprovechamiento y disposición final de residuos reciclables.
3. Recolección, transporte y disposición final del material vegetal proveniente de la poda y mantenimiento de los parques y zonas verdes de la ciudad.

Artículo 45.- Objetivos del subsistema de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos.

1. Ampliar la cobertura y optimizar la calidad del servicio en el municipio de Ibagué.
2. Conformar un lugar en el municipio para la disposición final de residuos sólidos del orden regional.

Artículo 46.- Estrategias para la implementación del subsistema de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos.

Para garantizar la eficiencia y cubrimiento del servicio de recolección y transporte de los residuos sólidos la entidad responsable deberá implementar en el corto plazo las siguientes estrategias prioritarias:

1. Implementar equipamientos e infraestructuras en los nuevos desarrollos urbanísticos para la separación de residuos en la fuente.
2. Implementar programas de prerecolección en urbanizaciones y conjuntos cerrados.
3. Implementar sistemas de recuperación de material reciclable.
4. Disposición del amoblamiento urbano requerido para la disposición de basuras en el espacio público.

Artículo 47.- **Localización de Rellenos Sanitarios.**

Para el manejo y disposición final de residuos sólidos el POT establece dos (2) alternativas con un radio de reserva de 1000 Mts. a partir de los puntos de coordenadas referenciados a continuación:

Sitio 1 Vereda Aparco.

Coordenadas	
972.966 X	881.957 Y

Sitio 2 Vereda Buenos Aires

Coordenadas	
975.000 X	891.402 Y

Parágrafo 1. Esta reserva no constituye afectación al uso existente.

Parágrafo 2. Las áreas dedicadas a rellenos sanitarios podrán ser utilizadas como parques, hornos crematorios y actividades afines a estos usos.

Artículo 48.- **Localización de Escombreras.**

Para la localización de escombreras en el Municipio de Ibagué, se deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental competente quien definirá los parámetros técnicos y ambientales para su aprobación, de acuerdo a lo establecido en la resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

Parágrafo 1. No podrán tener acceso directo a vías principales del Plan Vial.

Parágrafo 2. Deberán minimizar los impactos negativos sobre el espacio público y el entorno inmediato.

Parágrafo 3. Todos los desarrollos urbanísticos que se adelanten en el municipio a partir de la vigencia del presente Acuerdo deberán establecer en concordancia con la autoridad ambiental, el sitio y forma de manejo de los sobrantes de movimientos de tierra.

Parágrafo 4. Todos los Planes Parciales que se adelanten como resultado de la adopción del presente Plan de Ordenamiento Territorial, deberán establecer un sitio para la ubicación de escombreras previa aprobación de la autoridad ambiental.

Parágrafo 5. En el corto plazo, la Administración Municipal en asocio con la autoridad ambiental definirán otros sitios potenciales para la localización de escombreras para suplir los sectores ya consolidados.

Artículo 49.- Plantas de Transferencia.

Para la localización de Plantas de Transferencia de residuos sólidos deberán tenerse en cuenta los siguientes parámetros básicos:

1. No localizarse en zonas residenciales
2. No localizarse a menos de 200 mts. de equipamientos educativos y de salud
3. No tener acceso directo a vías principales del Plan Vial.
4. Minimizar los impactos negativos sobre el espacio público y el entorno inmediato.
5. Contar con el respectivo Plan de Manejo aprobado por la autoridad ambiental.

Artículo 50.- Subsistema de Gas Domiciliario Natural y/o Propano.

Para el subsistema de Gas Domiciliario Natural y/o Propano se implementará un sistema de coordinación entre las entidades prestadoras del servicio para garantizar el suministro del servicio en el territorio con base en el desarrollo y en concordancia con el presente Acuerdo.

Artículo 51.- Objetivo del Subsistema de Gas.

Es Objetivo el garantizar la prestación del servicio a toda la comunidad del Municipio de Ibagué.

Artículo 52.- Estrategias para la implementación del Subsistema de Gas.

1- Articular el subsistema de gas en lo que refiere a redes con los corredores de servicios y demás infraestructura vial de la ciudad. Será obligatorio el diseño y la construcción de las redes internas en nuevos proyectos urbanísticos y de construcción.
2- Coordinar la priorización de la inversión articulado a las expectativas de desarrollo planteadas en los modelos de ocupación del territorio.
3- Fomentar al interior de las entidades prestadoras del servicio la creación de un sistema de información georeferencial unificado con el fin de optimizar el servicio.

Parágrafo 1. Para los nuevos proyectos de urbanización y construcción en cualquiera de las modalidades en vivienda será obligatorio el diseño y construcción de redes locales y domiciliarias para lo cual la Administración Municipal concertará los mecanismos de beneficio entre los constructores, empresas prestadoras del servicio y la comunidad.

.

Parágrafo 2. Para los proyectos VIS de hasta 90 s.m.l.v. no habrá obligatoriedad en la construcción de lo establecido en el parágrafo anterior; no obstante el Municipio podrá establecer mediante Decreto una política de incentivos para su aplicación, mediante mecanismos de incremento en los índices de edificabilidad aprobados por la normativa municipal sin que afecte las cesiones locales y zonales.

Artículo 53.- Cementerios.

La Administración Municipal con el apoyo de la autoridad ambiental, realizará en un plazo no mayor a 18 meses, un estudio especifico para determinar la futura localización de cementerios en el área rural del municipio. No se podrán ampliar en área los cementerios urbanos existentes.

Artículo 54.- Uso posterior de los Rellenos Sanitarios.
Las áreas dedicadas a rellenos sanitarios, podrán ser utilizadas como sitios para parques, Hornos Crematorios y usos afines.

Capitulo 3.
Sistema de Espacio Publico

Artículo 55.- Sistema de Espacio Publico.
Entiéndase como sistema de espacio público los lugares dentro del territorio municipal que por su naturaleza, usos o afectaciones trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes para ejercer colectivamente el uso y disfrute de la cosa pública, de los bienes de uso público o los que este Acuerdo determine para este fin y así mismo los establecidos en el decreto 1504 de 1998, reglamentario a la ley 388 de 1997.

Artículo 56.- Principios básicos del Sistema de Espacio Publico.
Se establecen los siguientes principios básicos del Sistema de Espacio Público así:

1. El Espacio Público como elemento jerárquico de la vida municipal.
2. La prevalencia del Espacio Público sobre los demás sistemas estructurantes del territorio municipal.
3. El Espacio Público como patrimonio colectivo que debe ser disfrutado sin ningún tipo de limitación por los habitantes en general.
4. La interacción que se ejerce en el Espacio Público por los procesos socio-económicos públicos y privados.
5. La prevalencia del interés colectivo sobre el particular.

Artículo 57.- Objetivos del Sistema de Espacio Publico.
Son objetivos del sistema de espacio público:

1. Consolidar y configurar el espacio público Municipal como elemento articulador y estructurante fundamental del municipio a partir de los elementos constitutivos del mismo y las áreas de amenazas.
2. Propiciar la ejecución de acciones sobre el Espacio Público conforme a los principios de sostenibilidad ambiental, productividad y equilibrio donde prevalezca el interés general sobre el particular.
3. Generar parques de carácter urbano-regional y nacional con características y temáticas especificas que le den representatividad y competitividad al municipio en el contexto nacional y lo identifiquen como polo turístico y recreativo.
4. Suplir el déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público a nivel urbano y rural.
5. Recuperar e integrar al sistema de espacio público las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, fortaleciendo zonas de protección y fabricas de agua como insumo vital para la subsistencia municipal.
6. Recuperar e integrar al sistema de espacio público las áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico.
7. Generar conciencia sobre la importancia que la cualificación y cuantificación del espacio público representa para el desarrollo de las diversas actividades urbanas.
8. Potenciar la oferta natural paisajística municipal para el obtener un mayor disfrute de la cosa pública.

9. Estructurar, generar, recuperar y conservar los espacios públicos del Municipio de Ibagué, de acuerdo al modelo planteado en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
10. Propiciar a través del espacio público el mejoramiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del municipio incrementando la calidad de vida.
11. Propender por el desarrollo y mejoramiento de los elementos constitutivos, así como el incremento de las áreas para el desarrollo de actividades colectivas.
12. Recuperar los elementos constitutivos del espacio público de alto valor simbólico, garantizando su uso y disfrute por parte de la comunidad.
13. Distribuir equitativamente los espacios públicos con relación a los requerimientos específicos en cada uno de los niveles municipales.
14. Propiciar la planificación para la incorporación de los espacios públicos al sistema estructurante municipal.

Artículo 58.- Estrategias para la implementación del Plan de Espacio Publico.

1. Establecer mecanismos para suplir el déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público.
2. Identificación y reubicación de los elementos generadores de conflictos de uso sobre el Espacio Público.
3. Implementar la política de cesiones sobre las actuaciones urbanísticas y establecer bonificaciones e incentivos para la dotación y fortalecimiento del sistema de espacio público.
4. Destinar el aporte de las actuaciones sobre el territorio para la generación y conformación del sistema de Espacio Público.
5. Utilizar los instrumentos de gestión y financiación establecidos por la Ley como herramientas para la generación, recuperación, conservación y mantenimiento del Espacio Público municipal.
6. Recuperar y desarrollar los andenes como elementos estructurantes del subsistema de circulación peatonal.
7. Propiciar la participación de los actores municipales en la recuperación, generación, desarrollo y conservación del espacio público.
8. Identificar, mitigar, e integrar al sistema de espacio público las áreas de amenaza y riesgo.
9. Establecer programas para la generación, administración y manejo del espacio público municipal.

Artículo 59.- Clasificación del Espacio Público conforme a su relevancia a nivel municipal.

Se consideran integrantes del espacio Público Municipal a nivel estructural, aquellas que por su alta significación para el Municipio y sus habitantes, deben ser conservadas en su integridad y objeto de tratamientos prioritarios, para tal efecto se dividen en:

1. Elementos Naturales.
2. Elementos Construidos.

Artículo 60.- RClasificación según cobertura de los elementos construidos y naturales de relevancia a nivel municipal.

Se establece la siguiente clasificación para identificar los elementos construidos en el ámbito municipal:

1. Urbano Regional
2. Sectorial

3. Local

Artículo 61.- Elementos naturales de relevancia a nivel municipal.
Se establecen los siguientes elementos naturales componentes del sistema estructural del espacio público los cuales se encuentran espacializados en el Mapa de Espacio Público Municipal.

1. Área del Parque Nacional Natural de los Nevados.
2. Zona Amortiguadora del Parque Nacional Natural de los Nevados.
3. Área del Parque La Martinica – El Tejar
4. Áreas Pertenecientes al Sistema Hídrico y de Especial Interés Ambiental, Científico y Paisajístico.
5. Áreas Pertenecientes al Sistema Orográfico y de Especial Interés Ambiental, Científico y Paisajístico.

Artículo 62.- Identificación de las Áreas Pertenecientes al Sistema Hídrico y de Especial Interés Ambiental, Científico y Paisajístico.
Se establecen las siguientes cuencas hidrográficas con sus respectivos afluentes como estructurantes del sistema hídrico a nivel urbano regional:

Áreas significativas del sistema Hídrico Urbano Regional	
Orden Urbano	**Orden Regional**
Sistema urbano hidrográfico .	Río Combeima. Río Alvarado Río Chipalo. Río Coello. Río Opia.

Artículo 63.- Identificación de las áreas Pertenecientes al Sistema Orográfico y Áreas de Especial Interés, Ambiental, Científico y Paisajístico.
Se establecen las siguientes áreas significativas como estructurantes del sistema orográfico a nivel urbano regional:

Áreas Significativas del Sistema Orográfico Urbano Regional.	
Orden regional	**Orden urbano**
Nevado del Tolima	Cerros Noroccidentales
Nevado del Quindío	Escarpe de la Falla de Ibagué
Páramo de los Gómez	Cerro la Martinica
Alto de Pelahuevos	Cerros Occidentales
Alto de la Cruz	Cerro Pan de Azúcar
Cuchilla de Cataima	Parque del Tejar
Cuchilla de la Lajita	Alto de Santa Helena
Volcán Machín	
Alto del Sacrificio	
Alto de Paramillo	
Cuchilla de San Zenón	
Alto de Loma Alta	

Cuchilla de la Colorada	
Cerros de Gualanday	

Artículo 64.- Normas básicas de usos para el sistema de áreas Pertenecientes al Sistema Hidrográfico, Orográfico y Áreas de Especial Interés, Ambiental, Científico y Paisajístico, Parques, Plazas, Plazoletas y zonas verdes en los diferentes niveles municipales.
Se establecen los siguientes usos:

1. Recreación Activa
2. Recreación Pasiva

Recreación Activa	
Usos	
Principales	Recreación Activa, deportes.
	Alojamiento Turístico y Restaurantes/ Comercio Básico
Complementarios	Infraestructuras de apoyo al Uso Principal
	Equipamientos de Seguridad
Prohibidos	Todos los demás no estipulados anteriormente

Recreación Pasiva	
Usos	
Principales	Conservación, protección, reforestación, investigación, turismo contemplativo
Complementarios	Equipamientos de seguridad,
	Infraestructuras de Apoyo al Uso Principal
Prohibidos	Todos los demás no estipulados anteriormente

Parágrafo. Las infraestructuras asociadas que se realicen sobre las áreas pertenecientes al Sistema Hidrográfico, Orográfico y Áreas de Especial Interés, Ambiental, Científico y Paisajístico, deberán contar mínimo con las siguientes características para su construcción:

a. Integrarse paisajisticamente al entorno del parque
b. Implementar las medidas adecuadas para el manejo de desechos y residuos

Artículo 65.- Criterios mínimos para el manejo de los Parques en las diferentes escalas del nivel municipal.
La Planeación, el diseño y manejo de los Parques de Escala Urbana se regirán por lo siguientes criterios básicos:

1. Deberán permitir el libre acceso, uso, goce y disfrute por todos los ciudadanos y eliminar las barreras arquitectónicas que discriminan a personas discapacitadas o de la tercera edad.
2. Deberán involucrar en su diseño, condiciones que permitan el desarrollo de actividades culturales, tales como conciertos, exposiciones. Presentaciones de teatro, títeres y demás actividades conexas.

3. Considerando que el agua es un elemento fundamental de la visión urbano - regional, deberán incorporar este elemento a su diseño.

Artículo 66.- Elementos construidos de relevancia a nivel municipal.

Se definen como elementos construidos componentes del sistema estructural del espacio público las obras de carácter civil de mayor significancia dentro del ámbito municipal.

Artículo 67.- Criterios para la clasificación de los elementos construidos de relevancia a nivel municipal.

Conforme a la clasificación, se establecen los siguientes criterios:

1. Escala urbano regional:

- **a.** Los espacios públicos de las zonas que albergan las actividades económicas más importantes como el centro tradicional, subcentros urbanos, centros empresariales y las zonas comerciales reconocidas por los habitantes.
- **b.** Los espacios públicos adyacentes a grandes equipamientos, tales como terminales de transporte, centros de salud, educación, administrativos y culturales de carácter urbano regional.
- **c.** Las construcciones con valor patrimonial por características históricas, arquitectónicas y/o culturales.
- **d.** Los corredores que estructuran el sistema de circulación y transporte en los ámbitos urbano regional, urbano rural e intraurbano.
- **e.** Los parques, plazas, plazoletas y zonas verdes de escala urbano regional.
- **f.** Los escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre de escala urbano regional.
- **g.** Los espacios públicos representativos del centro tradicional.

2. Escala Sectorial:

- **a.** Las construcciones con valor patrimonial o cívico, tales como plazas y otros espacios cívicos y culturales.
- **b.** El espacio público de las centralidades urbanas y sectorial.
- **c.** Los espacios públicos adyacentes a los equipamientos tales como colegios, centros vecinales, plazas de mercado y centros culturales entre otros.
- **d.** Los parques urbanos y sectorial.
- **e.** Las vías de interconexión de zonas urbanas, en especial aquellos ejes de transporte público y de actividades comerciales y de servicios.

3. Escala Local: El sistema se estructura con base en los equipamientos de barrios, los parques vecinales y otros espacios de interés para una comunidad específica.

Artículo 68.- Definición de los Parques a Escala Urbano Regional.

Son aquellos espacios públicos que por su magnitud, impacto, valores paisajísticos, ambientales y características de uso, prestan servicio a toda la población urbana constituyéndose en elementos de especial significancia dentro de la estructura general y trascienden el ámbito urbano alcanzando un cubrimiento regional. Pueden ser de propiedad pública o privada y se pueden concebir como sitios donde se permite la explotación económica.

Artículo 69.- Identificación de los elementos del espacio público de relevancia a nivel urbano regional.
Se identifican las siguientes áreas o inmuebles como elementos constitutivos del espacio público a nivel urbano regional.

Área o inmueble	
Parque Museo La Martinica.	Subcentro Sur
Parque El Tejar.	Subcentro Picaleña
Parque Centenario.	Subcentro Salado
Parque San Jorge	Plaza de Bolívar
Parque de la historia y la leyenda.	Conservatorio del Tolima.
Parque del Arroz	Teatro Tolima.
Parque Agropecuario	Concha Acústica Garzón y Collazos.
Parque Yuruparí	Biblioteca Darío Echandía.
Parque Deportivo	Panóptico de Ibagué.
Parque Simón Bolívar	Edificio de la Granja San Jorge.
Parque Murillo Toro	Antigua estación del tren.
Parque Lineal Río Combeima.	Instituto Bolivariano
Parque Lineal de Picaleña	Museo Antropológico U.T
Parque Lineal Hato de la Virgen.	Casa De Álvaro Mutis (Coello)
Canal Mirolindo.	Casa De Jorge Isaacs (Chapetón)
Cerro de Pan de Azúcar.	Antiguo Camino Real del Quindío
Plazoleta Darío Echandía	Parque López de Galarza
Plazoleta Santa Librada	

Artículo 70.- Identificación y actuaciones sobre el sistema de Espacio Público en el nivel Urbano Regional.
Se establecen los siguientes elementos y acciones para su implementación en el Sistema del Espacio Público en el nivel Urbano Regional.

URBANO REGIONALES				
ELEMENTO	E	P	CARACTERISTICAS	INSTRUMENTOS
Parque Natural Nacional de los Nevados	X		Ecoturismo - Turismo contemplativo	Regulado por la legislación ministerio ambiente
Zona Amortiguadora	X		Ecoturismo - Turismo contemplativo	Ley 99 Asignación de uso
Fabricas De Agua	X		Espacio público y privado que permite el ecoturismo	Operación del sistema. Ley 99. Transferencia de derechos
Martinica	X		Espacio público y privado que permite el ecoturismo	Asignación de uso.
Sistema Hídrico	X		Espacio público y privado que permite el ecoturismo	Ley 99 Plan de incentivos adicionales y decreto 2811/72
Sistema Orográfico	X		Espacio público y privado que permite el ecoturismo	Ley 99 Plan de incentivos adicionales y decreto 2811/72
Parque De La Historia Y La Leyenda		X	Temático de recreación moderada	Area receptora de derechos

URBANO REGIONALES				
ELEMENTO	E	P	CARACTERISTICAS	INSTRUMENTOS
Centenario	X		Amortiguación área céntrica de la ciudad- Escenario para la cultura y el deporte.	Plan padrino.
Pan De Azúcar	X		Area para el disfrute visual de recreación pasiva	Plan padrino.
San Jorge	X		Ecoturismo - Investigación y recreación pasiva	Reserva de la sociedad civil
El Tejar		X	Recreación activa. Interrelación y articulación entre el parque museo y los barrios del sur.	Receptora de derechos.
Museo La Martinica	X		Recreación pasiva, investigación, ecoturismo	Reserva de la sociedad civil. Encargo O.N.G.
Yurupari	X		Reserva ambiental. Recreación pasiva	Receptora de derechos.
Canal De Mirolindo	X		Recuperación barrios. Articulación sistemas de circulación. Vía peatonal. Ciclovías.	Plan padrino. Aportes del estado
Hato De La Virgen	X		Corredor ambiental de amortiguación áreas de desastre poblados. Circulación, transporte y recreación pasiva.	Estado. Plan padrino por etapas.
Combeima	X		Recuperación sistemas hídricos y orográficos estructurantes de la ciudad. Espacio vital del paisaje y el mejoramiento integral de barrios adyacentes.	Asignación de uso.
Parque Deportivo	X		Recreación activa. Escala urbano regional	Concesión
Parque Murillo Toro	X		Plaza institucional soporte actividades cívicas	Padrinos.
Plaza De Bolívar	X		Parque central. Hito de la centralidad. Cívico- Cultural	Padrinos.
Conservatorio	X		Incorporar paisaje del cañón a la centralidad. Articulación cultural especial a la música.	Operación urbanística.
Parque Temático Agropecuario		X	Recreación activa . Investigativa y cultural a escala nacional.	Asignación de uso.
Parque Temático Del Arroz		X	Recreación activa . Investigativa y cultural a escala nacional.	Asignación de uso.
Parque	X			

URBANO REGIONALES				
ELEMENTO	E	P	CARACTERISTICAS	INSTRUMENTOS
Deportivo				
Parque Simón Bolívar		X	Escenario para la cultura la recreación y el deporte	Plan parcial. Expansión. Area receptora de derechos.
Subcentro El Salado		X	Articulación con equipamientos del subcentro. Recreación activa	Plan parcial.
Subcentro Picaleña		X	Articulación con equipamientos del subcentro. Recreación activa	Plan parcial.
Subcentro Sur		X	Articulación con equipamientos del subcentro. Recreación activa	Plan_parcial. Operación urbanística.

Artículo 71.- Areas de los parques, plazas y plazoletas existentes y propuestos.
Se toma como base el cuadro de áreas de los parques, plazas y plazoletas existentes y propuestos que se presentan en el documento técnico de soporte que hace parte integral del presente acuerdo.

Artículo 72.- De la utilización subterránea de los espacios públicos.
Bajo la superficie de los parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y otros espacios públicos, el municipio podrá desarrollar proyectos puntuales en los casos en que se requiera lograr una mayor oferta de espacios públicos y de servicios complementarios.

Capitulo 4.
Sistema de Vivienda de Interés Social.

Artículo 73.- Sistema de Vivienda de Interés Social.
Adóptese el Sistema de vivienda de interés social como el instrumento que logrará durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial la disminución efectiva del déficit de vivienda en el municipio, definiendo las áreas necesarias para la ubicación de las unidades requeridas de acuerdo con las proyecciones de población y el déficit consolidado a la fecha.

Artículo 74.- Objetivos del Sistema de Vivienda de Interés Social.
Son objetivos para lograr el cubrimiento del déficit actual y garantizar que la población futura tenga acceso a la vivienda los siguientes:

1. Reubicar prioritariamente a la población que se encuentra localizada en zonas de riesgo de alta fragilidad ambiental y que no pueden ser objeto de proyectos o acciones de mitigación.
2. Reutilizar en los predios de propiedad del estado (bienes fiscales y ejidos) para generar programas vivienda social o para destinarlos a la reubicación de vivienda localizada en zonas de riesgo.
3. Generar acciones que permitan la promoción de programas y proyectos de Vivienda Social con el fin de facilitar a los inversionistas y al estado, información sobre lotes, valores y tendencias de la ciudad para ofertarlos en el mercado.
4. Fomentar las acciones que conduzcan a una mayor oferta de terrenos para VIS, buscando con ello el equilibrio de los precios del mercado.

Artículo 75.- Estrategias para la implementación del Sistema de Vivienda de Interés Social.
Para el logro del objetivo propuesto en el Sistema de Vivienda de Interés Social, se definen las siguientes estrategias:

1. Permitir a la administración hacer puente entre los constructores y los aspirantes a adquirir vivienda nueva, usada o por el sistema del plan terraza.
2. Utilizar los instrumentos de gestión y financiación establecidos por la Ley para financiar programas de vivienda de interés social.
3. Definir una reglamentación que contemple mecanismos e incentivos en general que consoliden la políticas VIS y urbana en las zonas de desarrollo y las áreas receptoras de derechos transferibles.
4. Utilizar el tratamiento de mejoramiento integral como mecanismo para suplir la demanda de VISP (Vivienda de Interés Social Prioritaria) y la vivienda de reubicación.
5. La plusvalía por incorporación de áreas podrá ser utilizada para suplir la demanda del VISP.
6. Implementar los mecanismos que conduzcan a la incorporación de terrenos clasificándolos como suelos de expansión urbana con el objeto de que en ellos se pueda desarrollar programas VIS.
7. Asignar los niveles VIS según clasificación del INURBE a las áreas de desarrollo de acuerdo a su vocación.
8. Identificar las áreas de desarrollo prioritario con vocación VIS.

Capitulo 5.

Sistema de Equipamientos Municipales.

Artículo 76.- Equipamientos Municipales.
Los equipamientos municipales son el conjunto de infraestructuras de carácter público o privado que prestan los servicios sociales y comunitarios necesarios para el normal desenvolvimiento y desarrollo de las actividades ciudadanas.

Artículo 77.- Objetivos del Sistema de Equipamientos Municipales.
Se establecen los siguientes objetivos para el desarrollo de los equipamientos municipales:

1. Implementar el sistema de equipamientos de acuerdo al modelo de ocupación de ordenamiento territorial.
2. Establecer las reglas básicas para su ubicación estratégica dentro del suelo municipal.
3. Fortalecer la imagen objetivo a través de la recuperación, redistribución y ubicación de los equipamientos de carácter regional y municipal.
4. Articular los equipamientos municipales con el espacio público como elementos estructurantes de la vida municipal.
5. Fortalecer los subcentros urbanos a través de la localización de equipamientos municipales.
6. Lograr la correcta distribución de los equipamientos municipales a través de la aplicación de los instrumentos de gestión.

Artículo 78.- Estrategias del Sistema de Equipamientos Municipales.
Se establecen las siguientes estrategias para el desarrollo de los equipamientos municipales para Ibagué:

1. Definir una plataforma de servicios que permita lograr la imagen objetivo a partir de la localización de los Equipamientos de carácter regional.
2. Propiciar la relocalización de algunos equipamientos de carácter Regional y Nacional, y reutilizar sus instalaciones para el desarrollo de actividades compatibles con los sectores donde se localizan.
3. Reglamentar la localización de Equipamientos de carácter urbano-regional y urbano-sectorial en subcentros urbanos para incentivar la desconcentración de actividades en el centro tradicional.
4. Establecer un sistema de equipamientos básicos para los Centros Poblados Rurales, Núcleos Poblacionales Rurales y centros naturales de acopio para garantizar la cobertura de los servicios, potenciar su desarrollo y direccionar las inversiones en estos sectores.
5. Aplicar las políticas de cesiones en las actuaciones urbanísticas, para garantizar a los ciudadanos los servicios de apoyo requeridos como complemento a los usos principales.
6. Establecer las políticas de cesiones para ser aplicadas en las actuaciones urbanísticas.

Artículo 79.- Clasificación de los Equipamientos Municipales según su impacto.
Los equipamientos municipales se clasifican según su impacto en el territorio de la siguiente manera:

Cobertura Regional: Corresponde a los equipamientos destinados a usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio involucrando inclusive a los municipios circunvecinos. Se consideran de alto impacto físico y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.

Cobertura Urbana: Corresponde a los equipamientos destinados a usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población de la cabecera urbana. Se consideran de alto impacto físico y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.

Cobertura Sectorial: Equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas determinadas. Se consideran de mediano impacto físico y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en la Normativa.

Cobertura Básica: Son aquellos equipamientos cuya función es la de prestar los diferentes servicios asistenciales, educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación como soporte de las actividades de la población en un área inmediata a la vivienda. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos funcionan en espacios construidos especialmente o en reformas o adecuaciones de construcciones existentes.

Artículo 80.- Clasificación de los Equipamientos Municipales de acuerdo a su función.
De acuerdo con su naturaleza y función, los Equipamientos Municipales se clasificarán así:

SECTOR DE SERVICIO	DESCRIPCION
Salud.	Destinado a instituciones prestadoras de servicios de salud y pertenecientes al régimen de salud.
Educación.	Instituciones destinadas a la formación, instrucción y capacitación de los ciudadanos.
Culto.	Equipamientos destinados para la practica y desarrollo de los diferentes cultos.
Cultura.	Espacios destinados a la custodia, fomento, difusión, transmisión y conservación de la cultura y el conocimiento.
Asistencia y desarrollo social.	Destinado al desarrollo y promoción del bienestar social, interrelación y acciones de carácter comunal.
Transporte.	Destinado para el desarrollo y desenvolvimiento del transporte público en todas las escalas.
Abastecimiento de alimentos.	Equipamientos y espacios destinados al abastecimiento, conservación y comercialización de alimentos.
Ferias y exposiciones.	Espacios destinados para exposición de artículos y elementos diversos.
Administración.	Sedes y espacios de organismos de administración municipal, departamental o nacional.
Seguridad y justicia.	Espacios destinados para el desarrollo de servicios de defensa y justicia.
Empresas de servicio público.	Equipamientos destinados para la generación, distribución y administración de los servicios públicos.
Recreación y deporte.	Destinados para el esparcimiento y recreación de los ciudadanos y para la practica de ejercicios físicos, competencias deportivas y presentación de espectáculos recreativos.

Artículo 81.- Núcleos de servicio básico.
Se determinan como núcleos de servicio municipal básico a los conjuntos de equipamientos que buscan satisfacer las necesidades básicas a un sector especifico del suelo municipal mejorando la cobertura, evitando la concentración de actividades en el centro tradicional e incentivando y consolidando nuevos subcentros urbanos.

Artículo 82.- Definición de los equipamientos que conforman los núcleos de servicio básico.
Se establecen los siguientes equipamientos mínimos para conformar los núcleos de servicio básico:

SECTOR DE SERVICIO	INFRAESTRUCTURAS
Salud.	Centro de salud.
Educación.	Educación básica preescolar y básica primaria.
Cultura.	Biblioteca

	Centro cultural y de información. Sala múltiple. Talleres.
Transporte.	Paradero de buses y taxis. Mobiliario
Administración.	Microcentro administrativo municipal.
Seguridad y justicia.	Centro de atención o estación de Policía. Casa de Justicia.
Empresas de servicio público.	Subcentro de servicio Mobiliario.
Recreación y deporte.	Polideportivo. Parques. Zonas verdes. Mobiliario

Artículo 83.- Equipamientos de carácter Regional en el Municipio de Ibagué.
Para la consolidación del modelo de ocupación territorial se determinan las siguientes acciones para la ubicación y localización de Equipamientos Municipales de carácter Regional:

1. Terminal de Transporte de Ibagué sobre el sistema vial regional.
2. Terminal de Transporte Pesado.
3. Central de Abastos.
4. Terminal de Transporte del Norte.
5. Penitenciaria Nacional.
6. Planta de Manejo de Residuos Sólidos.
7. Complejo cultural y recreativo
8. Villa de los artistas

Los anteriores equipamientos municipales de carácter regional se podrán localizar sobre los corredores regionales o en suelos suburbanos o rurales, siempre y cuando cuenten con vías de comunicación adecuadas y tengan conexión con los sistemas viales de transporte.

Parágrafo. Teniendo como marco general la Agenda de Negociación definida en el presente Acuerdo, la Administración Municipal en coordinación con las entidades del sector público y privado y la sociedad civil, priorizará las gestiones y diseñará los incentivos para promover la localización de estos equipamientos.

Capitulo 6.
Sistema de Cesiones al Espacio Público, Infraestructura y Equipamientos Municipales

Artículo 84.- Sistema de Cesiones al Espacio Público, Equipamientos Municipales.
Como una forma de garantizar la función social de la propiedad y la vinculación de los propietarios al desarrollo municipal, se determina el siguiente plan de cesiones gratuitas y obligatorias que deben tenerse en cuenta en todo proceso de desarrollo o construcción en el municipio de Ibagué:

Espacio Público	Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas. Plan vial
Infraestructura y Equipamientos	Equipamientos y Parqueaderos

Artículo 85.- Área Base para el cálculo de las Cesiones.
Las Cesiones para la Generación de Espacio Público e Infraestructura y Equipamientos Municipales se calcularán sobre el Área Neta Urbanizable del predio, entendida como el área bruta menos el área de afectaciones.

Artículo 86.- Oportunidad de las Cesiones.
Las Cesiones para la Generación de Espacio Público e Infraestructura y Equipamientos Municipales, podrán realizarse de acuerdo con los siguientes parámetros:

1. El señalamiento de las cesiones deberá hacerse como requisito previo al inició de la actuación urbanística.
2. La escrituración de las cesiones en los desarrollos de vivienda se debe realizar como requisito previo a la obtención del permiso de venta de las unidades resultantes.
3. Para los usos diferentes a vivienda la escrituración deberá hacerse como requisito previo al inició de la actuación.
4. Previamente al desarrollo del predio, mediante la concertación con la Administración Municipal, se expedirá un certificado de abono a las Cesiones y en cuyo caso se podrá negociar con el Municipio de Ibagué una bonificación especial por cesión adelantada.

Parágrafo. Mientras se termine la actuación urbanística planteada que origina la cesión, el cedente, o los copropietarios del desarrollo podrán mediante convenio con el Municipio, usufructuar las áreas cedidas bajo el compromiso de su cuidado y mantenimiento, sin afectar en ningún caso el disfrute colectivo.

Artículo 87.- Tabla general de cesiones.

Urbano	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Reg-Urb	Sector	Local		
Desarrollo. Predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión										
Territorio	0%	10%	10%	5%	25%	2%	7%	1%	10%	35%
Con unidad de actua. (mín. 2 Ha)	0%	8,5%	8,5%	5%	22%	2%	5%	1%	8%	30%
Plan Parcial (min 12Ha)	0%	7,5%	7,5%	5%	20%	2%	3%	1%	6%	26%
Consolidación. Son terrenos desarrollados como producto de un proceso de urbanización en los que se quiere afianzar su desarrollo de conformidad con sus tendencias										
Territorio	0%	0%	0%	5%	5%	2%	0%	1%	3%	8%
Con unidad de actua. (mín. 2 Ha)	0%	0%	0%	5%	5%	2%	0%	1%	3%	8%
Plan Parcial (min 12Ha)	0%	0%	0%	5%	5%	2%	0%	1%	3%	8%
Conservación. Son territorios o construcciones que se pretenden conservar en su estado o preservar sus características históricas, arquitectónicas, paisajísticas o ambientales.										
Territorio	0%	0%	0%	5%	5%	0%	0%	1%	1%	6%
Mejoramiento integral. Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos										

de desarrollo incompleto e inadecuado									
Plan parcial o Unidad de Actuación	0%	10%	10%	5%	25%	2%	7%	1%	10%	35%
Renovación. Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado										
Plan parcial o Unidad de Actuación	0%	0%	5%	5%	10%	0%	5%	1%	6%	16%

Centros poblados	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Centro poblado	Sector	Local		
Territorio	10%	0%	10	0%	20%	9%	1%	1%	10%	30%

Rural	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Reg-Urb	Sector	Local		
Rural usos no residenciales										
Territorio	10%	0%	0%	10%	20%	2%	0%	1%	3%	23%
Plan Parcial (min 12Ha)	10%	0%	0%	5%	15%	2%	0%	1%	3%	18%

Suburbano.	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Reg-Urb	Sector	Local		
Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 19										
Plan Parcial especial suburbano (min 12Ha)	5%	5%	5%	0%	15%	2%	0%	1%	3%	18%

Parágrafo 1. En relación con los porcentajes considerados para el sistema vial ciudad se deberá referenciar a lo consignado en el art. 85 el presente acuerdo.

Parágrafo 2 El municipio definirá la ubicación de las siguientes cesiones relacionadas con la tabla anterior:

Area sobre la cual decide	
Parque y zonas verdes	Territorio
Desarrollo	Ciudad Sector
Mejoramiento integral	Ciudad Sector
Equipamiento	
Desarrollo	Urbano Sector
Desarrollo con unidad de actuación	Urbano
Desarrollo con plan parcial	Urbano
Mejoramiento integral	Urbano Sector
Centros poblados Rural Suburbanos	Todos

Artículo 88.-

Las cesiones para el sistema vial local son mínimo del 17% para todos los casos de desarrollo y actuaciones urbanísticas

Artículo 89.- **Cesiones al Sistema de Espacio Público.**

Se define la figura de las Cesiones para la Generación de Espacio Público, entendidas como el aporte que el urbanizador y/o propietario debe hacer al Municipio de Ibagué, como contraprestación por el derecho a desarrollar un predio con el objeto de garantizar la calidad de vida y conectividad de los habitantes con el entorno inmediato y la estructura de circulación urbana y se dividen en:

1. Cesión para la Generación de Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas
2. Cesión para la Construcción de vías urbanas, sectoriales y locales
3. Cesión para la Construcción de equipamientos

Artículo 90.- **Cesiones al Espacio Público para la Generación de Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas.**

Entendidas como el aporte que el urbanizador y/o propietario debe hacer para garantizar programas de dotación de Áreas Libres, conservación y recuperación de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en concordancia con el precepto constitucional que establece la función social y ecológica de la propiedad.

Parágrafo 1. Estas cesiones se harán a nombre del Municipio de Ibagué, a título gratuito y mediante escritura pública excepto las zonas verdes internas locales que haciendo parte de su contabilidad están bajo el régimen de copropiedad o reglamentación interna de la urbanización o conjunto.

Parágrafo 2. Estas cesiones deberán ser diseñadas y localizadas en las zonas estructurales del respectivo sector si tuviera ésta implicación.

Artículo 91.- **Destinación de las Áreas de cesión para Zonas Verdes, Parques Plazas y Plazoletas.**

Las Áreas de Cesión para la Generación de Zonas Verdes, parques, plazas y plazoletas, tendrán la siguiente destinación:

1. Provisión de Espacio Publico a escala Urbana.
2. Provisión de Espacio Publico a escala Sectorial.
3. Provisión de Espacio Publico a escala Local.
4. Programas de conservación y recuperación de los recursos naturales.
5. Base para el cálculo de los derechos transferibles

Parágrafo. Cualquier cambio de destinación requerirá del visto bueno del Consejo Consultivo de Ordenamiento y aprobado por el Concejo Municipal.

Artículo 92.- **Obligatoriedad de las Cesiones.**

Están obligados a realizar cesiones para Infraestructura y equipamientos locales, todos los procesos de urbanización, los equipamientos municipales y los desarrollos individuales destinados

a industria, centros comerciales y los edificios multifamiliares aislados que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué.

Artículo 93.- Localización de las Cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.
El área destinada a Zonas Verdes, parques, plazas y plazoletas se integrará al Sistema Municipal de Parques Públicos y/o al Sistema Municipal de Áreas de Protección, definidas por el sistema de Espacio Público.

Artículo 94.- Canje de Cesiones para la generación de Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas.
De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, se aceptará el canje de Cesiones para la generación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas por:

1. Dinero en efectivo; estos recursos sólo se utilizarán en la generación del mismo tipo de espacio público que originó el recurso.
2. Terrenos localizados en las áreas receptoras establecidas por el municipio a través de Plan de ordenamiento Territorial, planes parciales u operaciones urbanas; una vez elaborados los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes.
3. Títulos valores emitidos y colocados por la Administración Municipal en el mercado bursátil, equivalentes a la conversión del precio con unidad de medida en metros cuadrados.

Parágrafo. La Administración Municipal por medio de un Acuerdo del Concejo, reglamentará cualquier otro tipo de negocio diferente a lo reglado en este Acuerdo.

Artículo 95.- Canje de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas por su valor en dinero.
Para aceptar el canje de Cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas del Espacio Público por Dinero en efectivo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

1. El área a ceder deberá tener una superficie menor a mil 1.000 m2.
2. El proceso se deberá ajustar a lo establecido por la Ley 388/97.
3. El Canje propuesto se deberá avalar por la oficina que determinará la Administración Municipal.

Artículo 96.- Canje de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas por otros terrenos o Títulos Valores.
Para aceptar el canje de Cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas del Espacio Público por terrenos localizados en las áreas receptoras o Títulos Valores, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

1. Que el sector donde se adelante el proyecto, cuente con una infraestructura de Zonas Verdes, parques, plazas y plazoletas que cumpla con los requisitos mínimos que reglamentará la Administración Municipal.
2. Que exista un proyecto de dotación de espacio público definido por el P.O.T. o reglamentación posterior y ser necesaria la contribución de los ciudadanos para su realización.
3. La Administración Municipal deberá avalar el cambio propuesto

Parágrafo. Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empradizada, arborizada y con andenes perimetrales.

Artículo 97.- Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial.
Entendidas como el área que el urbanizador debe reservar exclusivamente para la ejecución del Plan Vial Urbano, sectorial y local. Estas cesiones se harán a nombre del Municipio de Ibagué, a título gratuito y mediante escritura pública.

Artículo 98.- Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Urbano en cualquier tipo de desarrollo.
Cuando un predio sea afectado por el Sistema Vial Urbano deberá ceder al Municipio a título gratuito y mediante escritura pública, hasta el 7% del área bruta del predio.

Parágrafo. No se aceptarán subdivisiones prediales sobre los sitios señalados como vías de ciudad integrantes del sistema vial urbano, mientras no se haga la cesión correspondiente al Municipio.

Artículo 99.- Cesiones al espacio público para la construcción del sistema vial sector.
Para la construcción del sistema vial sector todos los desarrollos deberán garantizar la conexión y continuidad de su sistema vial local con el entorno inmediato construido.

Parágrafo. Las cesiones de los predios afectados para el sistema vial del sector serán del 8% sin perjuicio de que la afectación por norma sea mayor.

Artículo 100.- Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Local.
Entendidas como la estructura vial que el urbanizador debe diseñar para servir vehicular y/o peatonalmente en forma directa a todas las unidades planteadas al interior de la urbanización.

Parágrafo. No se contabilizarán los parqueaderos producto de la normatividad en los desarrollos urbanísticos como cesiones viales.

Artículo 101.- Cesiones para el Sistema de Equipamientos e Infraestructura Municipales.
Definidas como las cesiones que garantizan la provisión de áreas destinadas a la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento de beneficio general y que no serán inferiores a los establecidos en la tabla que aparece en el artículo 75 del presente acuerdo.

Artículo 102.- Destinación de las Áreas de cesión para Equipamientos e Infraestructura Municipales.
Las Áreas de Cesión para la Generación de Equipamientos e Infraestructura Municipales, tendrán la destinación: conforme a lo establecido en los artículos 67 y 68 del presente acuerdo.

1. Provisión de Equipamientos e infraestructuras a escala Regional - Urbana.
2. Provisión de Equipamientos e infraestructuras a escala Sectorial.
3. Provisión de Equipamientos e infraestructuras a escala Local.

Artículo 103.- Obligatoriedad de las Cesiones.
Están obligados a realizar cesiones para Infraestructura y equipamientos locales, todos los procesos de urbanización; los desarrollos individuales destinados comercio, vivienda e industria; centros comerciales; los edificios multifamiliares aislados que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué.

Artículo 104.- Canje de Cesiones para la generación de equipamientos e infraestructuras municipales.
De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, se aceptará el canje de Cesiones para la generación de equipamientos e infraestructuras por:

1. Dinero en efectivo; estos recursos sólo se utilizarán en la inversión del equipamiento o infraestructura respectiva.
2. Terrenos localizados en las áreas receptoras establecidas por el municipio a través de Plan de ordenamiento Territorial, planes parciales u operaciones urbanas; una vez elaborados los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes.

Artículo 105.- Canje de cesiones para equipamientos e infraestructuras por su valor en dinero.
Para aceptar el canje de cesiones para equipamientos e infraestructuras municipales por dinero en efectivo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

1. El área a ceder deberá tener una superficie menor a 500 m2.
2. El proceso se deberá ajustar a lo establecido por la Ley 388/97.
3. El Canje propuesto se deberá avalar por la Administración Municipal.

Artículo 106.- Canje de cesiones para equipamientos e infraestructuras por otros terrenos.
Para aceptar el canje de Cesiones para equipamientos e infraestructuras por terrenos localizados en las áreas receptoras, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

1. Que el sector donde se adelante el proyecto, cuente con una infraestructura de equipamientos que cumplan con los requisitos mínimos que reglamentará la Administración Municipal.
2. La Administración Municipal deberá avalar el cambio propuesto

Artículo 107.- Condiciones Mínimas para las Cesiones al Sistema de Equipamientos Municipales.
Se establecen las siguientes condiciones mínimas para las cesiones al sistema de equipamientos municipales:

1. Todo proyecto de desarrollo urbanístico deberá diseñar y construir en su totalidad por el cedente las zonas destinadas a cesiones para equipamientos locales. En los planos de aprobación, estas áreas estarán demarcadas, delimitadas y alinderadas claramente y serán registradas en el cuadro de áreas del proyecto.
2. Para el caso de los equipamientos deportivos y comunales, éstos se diseñarán de acuerdo con los requerimientos específicos de la zona y previa concertación con la Administración Municipal.

Artículo 108.- Excepción a las cesiones.
Estarán exentos de cesiones al espacio público para la generación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas las actuaciones urbanísticas desarrolladas en los predios resultantes de loteos debidamente aprobados por Planeación Municipal.

Parágrafo. En desarrollo de lo expuesto en el artículo 15 numeral 2.7. de la ley 388 de 1997 estarán exentas de cesiones las operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación o recuperación ambiental.

Artículo 109.-
Toda norma de manejo de cesiones, incluyendo, la localización de estas, que no estén previstas en el presente Acuerdo, serán reglamentadas por la Administración Municipal en las fichas normativas.

Tercera Parte.

Clasificación del territorio

Artículo 110.- Clasificación del Suelo.
El territorio del Municipio de Ibagué, conforme a lo definido en la Ley 388 de 1.997 y por sus características propias, se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases, podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección.

Artículo 111.- Definición del suelo urbano.
Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Para su definición se tomó como base el plano de aptitud urbanística elaborado por INGEOMINAS y las demandas de población de conformidad con el censo vigente los cuales hace parte integral del presente acuerdo. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos comprendido en áreas consolidadas que se definan como áreas de mejoramiento integral.

Artículo 112.- Delimitación del Suelo Urbano.
El suelo urbano del Municipio de Ibagué, con una cabida superficiaria de 4.605 Has, 9.606 metros cuadrados representado en el Mapa de Clasificación del territorio, es el siguiente:

Partiendo de la intersección de las coordenadas 982794 N y 870583 E sobre el puente del río Combeima (1), por éste aguas arriba hasta la intersección de las coordenadas 984224 N y la 869591 E punto de la desembocadura de la quebrada Lavapatas (2) por ésta aguas arriba hasta encontrarnos con la curva de nivel 1350 en el punto de coordenadas 984808 N y 869448 E (3), desde este punto siguiendo por la curva de nivel 1350, en sentido oriente hasta interceptar con la Quebrada las animas costado oriental del Barrio la paz en el punto de coordenadas 985021 N y 871486 E (4), por esta aguas a bajo hasta encontrarnos con el punto de coordenadas 984274 N y 871732 E (5), desde este punto en sentido oriente y línea recta Por la coordenada 984274 N y hasta interceptar con el punto de coordenadas 984274N y 872111 E, 200.00 metros al occidente de la vía que conduce a Calambeo (6), desde este punto en sentido Norte y paralela de 200 mts de

la mencionada vía hasta interceptar las coordenadas 985222 N y 872646 E (7), desde éste punto en sentido oriente y en línea recta por la coordenada 985222 N hasta interceptar la Quebrada Calambeo en las coordenadas 985222 N y 872888 E (8), por esta aguas abajo hasta interceptarse con el río Chipalo en el punto de coordenadas 983926 N y 872777 E (9), desde este punto aguas abajo por el río Chipalo hasta interceptar la curva de nivel 1150 en el punto de coordenadas 983588 N y 873463 E (10), Desde este punto continuamos por la curva de nivel 1150 en sentido norte hasta interceptar la quebrada San Antonio en el punto de coordenadas 984405 N y 874820 E (11), por ésta aguas arriba hasta interceptar la curva de nivel 1200 sobre la quebrada San Antonio en el punto de coordenadas 984731 N y 874731 E (12), siguiendo por ésta curva de nivel 1200 hasta interceptar la vía que va a san Juan de la China en el punto de coordenadas 984806 N y 874933 E (13), desde este punto continuamos por la vía en sentido norte hasta interceptar con el punto de coordenadas 985113 N y 874897 E (14), desde este punto en sentido oriente por la coordenada 985113 N hasta interceptar con la quebrada Ambalá en el punto de coordenada 985117 N 875152 E (15), por esta, aguas arriba hasta interceptar en el punto de coordenadas 985344 N y 875166 E costado occidental del barrio las Delicias (16), continuamos en sentido oriente por la coordenada 985344 N hasta interceptar con la quebrada la balsa en el punto de coordenadas 985344 N y 875166 E (17), por ésta aguas abajo hasta interceptar en el punto de coordenadas 985117 N y 875440 E costado oriental del barrio las Delicias (18), desde este punto siguiendo con rumbo sur por el drenaje existente costado oriental del barrio las Delicias hasta la intersección con la Quebrada Ambalá en el punto de coordenadas 984737 N y 875387 E (19), por esta quebrada aguas abajo hasta interceptar con la curva de nivel 1125 en el punto de coordenadas 984048 N y 875518 E (20), desde este punto en sentido oriente siguiendo por la curva de nivel 1125 hasta interceptar la quebrada las panelas en el punto de coordenadas 984650 N y 876484 E (21), por esta quebrada aguas abajo hasta interceptar con el punto de coordenada 984096 N y 876786 E costado norte de la Urbanización Cañaveral (22), desde este punto siguiendo con rumbo oriente por el costado norte de la Urbanización Cañaveral hasta interceptar con la quebrada la Arenosa el punto de coordenada 984227 N y 876862 E (23), desde este punto por la quebrada aguas abajo hasta interceptar con la curva de nivel 1050 en el punto de coordenadas 983917 N y 877272 E costado occidental del Barrio la Esperanza(24), en sentido oriente siguiendo por la Curva de nivel de nivel 1050 costado norte del barrio la Esperanza hasta interceptar la quebrada la Saposa en el punto de coordenadas 983864 N y 877549 E (25), siguiendo por ésta aguas arriba hacia el norte hasta la curva de nivel 1150 en el punto de coordenada 984810 N y 877338 E (26), siguiendo por esta curva de nivel 1150 en sentido oriente hasta interceptar la quebrada la Tusa en el punto de coordenadas 984931 N y 877496 E (27), por esta aguas abajo hasta la curva de nivel 1050 en el punto de coordenadas 984032 N y 877908 E (28), siguiendo por esta curva 1050 hacia el oriente hasta encontrar la quebrada que baja por el costado oriente de la Hacienda El Bosque (Río Alvarado) en el punto de coordenada 984086 N y 878282 E (29), siguiendo por este aguas abajo hasta encontrarnos con la desembocadura de la quebrada San Roque (río Alvarado) en el punto de coordenadas 984058 N y 879311 E (30), por esta aguas arriba hasta encontrarnos con la intersección de las quebradas San Roque y Obando el punto de coordenada 984354 N y 879082 E (31), desde éste punto costado norte de la Urbanización Tierra Firme con rumbo oriente hasta interceptar con el caño de aguas negra costado oriental de la urbanización en el punto de coordenadas 984408 N Y 879171 E (32), desde este punto por el caño aguas negras aguas abajo hasta interceptar el punto de coordenadas 984311 N y 879376 E (33), desde este punto en línea recta con rumbo sur costado Norte de la urbanización hasta encontrarnos nuevamente con el río Alvarado en el punto de coordenada 984094 N y 879489 E (34), siguiendo por este río aguas abajo hasta encontrarnos con la vía que conduce a San Bernardo en el punto de coordenadas 984775 N y 883639 E (35), por esta vía nos regresamos hacia el occidente del Barrio Salado hasta encontrarnos con el punto de coordenadas

984436 N y 883255 E (36), desde este punto por la misma coordenada 883255 E en sentido sur hasta interceptar la línea eléctrica de ISA. En el punto de coordenadas 983974 N y 883255 E (37), desde éste punto en sentido sur por la coordenada 881979 E cruzando la vía que conduce Ibagué Honda hasta encontrarnos con el carreteable de la hacienda en el punto de coordenadas 983402 N y 881979 E (38), desde éste punto continuando por el carreteable existente hasta interceptar con el río Chipalo en el punto de coordenadas 982793 N y 881148 E (39), siguiendo la coordenada 880093 E con rumbo sur hasta encontrarnos con la quebrada Agua Sucia en el punto de coordenada 982265 N y 880093 E (40), por ésta aguas arriba hasta encontrarnos con la calle 83 en el punto de coordenadas 981897 N y 876906 E (41), desde este punto por la calle 83 continuamos en sentido sur hasta interceptar con la vía férrea en el punto de coordenadas 981142 N y 876954 E (42), desde este punto siguiendo por la vía férrea en sentido oriente hasta interceptar con la quebrada Doima en el punto coordenadas 979912 N y 878690 E (43), desde este punto de intersección siguiendo aguas abajo por la quebrada Doima hasta la Calle 147 por el norte del lote de la Urbanización La Candelaria en el punto de coordenadas 979497 N 882141 E (44) seguimos por la vía (Calle 147) en sentido sur hasta interceptar la faja de los 500 metros paralela a la vía Bogotá en el punto de coordenadas 978719 N y 881901 E (45), desde este punto en sentido oriente por la faja de los 500 metros hasta interceptar con la calle 157(Nomenclatura actual) el punto de coordenada 977698 N y 883219 E (46), desde este punto en sentido sur por la calle 157 pasando la vía que conduce a Bogotá hasta encontrarnos con la faja de los 500 metros, de la vía Bogotá en el punto de coordenadas 976938 N 882576 (47), desde este punto nos regresamos por el costado sur de la vía Ibagué – Bogotá con igual franja de 500 metros paralela a la vía hasta encontrarnos con el Club de Comfenalco costado oriental en el punto de coordenadas 978302 N y 880393 (48), Desde este punto en línea quebrada costado oriental del club Campestre con rumbo sur occidente costado en el punto de coordenadas 977992 N y 879484 E (49), continuamos bordeando el club en sentido occidental hasta encontrarnos con el punto de coordenadas 978189 N y 879183 E (50),Desde este punto continuamos bordeando el club hasta el punto de coordenadas 978396 N Y 879339 E (51), desde este punto continuamos hacia el occidente hasta interceptar el punto de coordenadas 978570 N y 879129 E (52), seguimos bordeando el club en sentido norte hasta interceptar el Canal Laserna en el punto de coordenadas 978735 N y 879253 E (53), desde este punto seguimos por el Canal Laserna aguas arriba hasta interceptar el punto de coordenadas 979811 N y 877830 E (54), desde este punto el línea recta con rumbo suroccidental hasta interceptar el río Combeima en el punto de coordenadas 980099 N y 876989 E, (55) aguas arriba hasta encontrarnos con la desembocadura de la quebrada el Tejar en el punto de coordenadas 981218 N y 871620 E (56), por la quebrada el Tejar aguas arriba hasta encontrarnos con la desembocadura de la quebrada la Volcana en el punto de coordenadas 980947 N y 870807 E (57), desde este punto siguiendo aguas arriba hasta interceptar con la curva de nivel 1350 en el punto de coordenadas 979820 N y 869794 E (58),continuamos por la curva de nivel 1350 en sentido occidente hasta interceptarnos con la quebrada El Tejar en el punto de coordenadas 979946 N y 868711 E (59),por la quebrada El Tejar seguimos aguas arriba hasta interceptar la curva de nivel cota 1450 en el punto de coordenadas 979251 N y 868311 E (60), por esta curva de nivel y en sentido occidente hasta interceptar en el punto de coordenadas 979348 N y 868016 E (61),desde este punto en línea recta por la coordenada 868016 E en sentido norte cruzando la vía Ibagué – Armenia hasta encontrar nuevamente la curva de nivel 1400 en el punto de coordenadas 979890 N y 868016 E (62),desde este punto siguiendo por esta curva en sentido norte hasta encontrarnos con la quebrada la Unión en el punto de coordenadas 980199 N y 868144 E (63), desde este punto seguimos agua abajo hasta interceptar con la curva de nivel 1350 en el punto de coordenadas 980267 N y 868450 E (64), siguiendo por la curva de nivel 1350 en sentido norte hasta interceptar con la quebrada Santa Rita en el punto de coordenadas 981162 N y 868670 E (65), por esta quebrada aguas abajo hasta interceptar en el punto de coordenadas

981449 N y 869153 E costado sur de la urbanización Colinas del Sur (66), de este punto en línea quebrada sentido occidente bordeando la Urbanización Colinas del Sur I y II costado sur hasta interceptar en el punto de coordenadas 981581 N y 869629 E (67), de este punto siguiendo en sentido norte costado occidental de la urbanización colinas hasta interceptar con el drenaje que baja por el costado norte de la urbanización en el punto de coordenadas 981641 N y 868599 E (68), por el Drenaje aguas abajo hasta encontrar la quebrada Granate en el punto de coordenadas 981629 N Y 868050 (69), de este punto siguiendo por la quebrada Granate aguas abajo hasta encontrarnos con el punto de coordenada 981440 N y 869414 E (70), desde este punto por el costado occidental de la urbanización Granate hasta interceptar con el punto de coordenadas 981750 N y 869489 E (71), continuamos por el costado norte de la urbanización hasta encontrarnos con el punto de coordenadas 981750 N y 869538 E (72), desde este punto con rumbo sur por el costado oriental de la urbanización hasta encontrarnos con la quebrada El Tejar en el punto de coordenadas 981390 N y 869392 E (73), siguiendo por la quebrada aguas abajo hasta encontrar la Autopista el Sur costado occidental en el punto de coordenadas 981404 N y 870012 E (74), desde este costado occidental de la vía Autopista Sur en sentido norte hasta interceptar la quebrada la Arenosa en el punto de coordenadas 981413 N y 870019 E (75), por esta aguas arriba hasta interceptar con la quebrada de Aguas Negras que pasa por el costado occidental de la Urbanización La Primavera en el punto de coordenadas 982372 N y 870035 E (76), por esta aguas arriba hasta interceptarnos con la curva de nivel 1250 en el punto de coordenadas 982568 N y 870101 E (77), siguiendo por la curva en sentido norte hasta encontrarnos con el punto de coordenadas 982417 N y 870282 E (78),desde este punto en línea recta costado occidental de la Urbanización Gaitana y Cerro Gordo hasta el punto de coordenadas 982648 N y 870433 E (79), desde este punto con rumbo Nor –Oriente hasta encontrarnos con el puente Ame con punto de coordenadas 982794 N y 870583 E punto de partida.

Hará parte integral del perímetro urbano el polígono del sector de Chapetón comprendido dentro de las siguientes coordenadas: Partiendo del puente de la quebrada Cay sobre la vía que va a Juntas o a Chapetón en el punto de coordenadas 984677 N y 868119 E (1), desde este punto continuamos en línea recta hasta interceptar el punto de coordenadas 984696 N y 867991 E (2), desde este punto con rumbo norte seguimos hasta interceptar con la vía que concede a Juntas en el punto de coordenadas 984907 N y 868013 E (3), desde este punto y continuando por la vía que va a Juntas hasta interceptar con la curva de nivel 1350 en el punto de coordenadas 985317 N y 867362 E (4), continuamos en sentido oriente por la curva de nivel 1350 hasta interceptar la quebrada Cay en el punto de coordenadas 985381 N y 868409 E (5), desde este punto continuamos aguas abajo por la quebrada Cay hasta encontrarnos con el punto de partida sobre el puente en el punto de coordenadas 984677 N y 868119 E.

También hacen parte de este perímetro los polígonos (predios) marcados en el sector del Parque Deportivo como son: El Parque Deportivo, FIBRATOLIMA, Nacional de Chocolates, POLIFOR, el Colegio Cisneros.

Artículo 113.- Clasificación del suelo urbano

El siguiente cuadro clasifica los suelos urbanos.

clasificación del territorio			Definición
Suelo	Zona	Áreas	

clasificación del territorio				Definición
Suelo		Zona	Áreas	
urbanizable		cabecera municipal		Las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.
de protección	por características ambientales	de especial Significancia ambiental	de reservas naturales del estado	Predio de carácter publico, con el propósito de establecer dentro de ellas planes de manejo para su protección y conservación.
		de conservación ambiental	de bosque urbano	áreas boscosas con especies nativas que garantizan condiciones apropiadas para la protección del medio ambiente
			de parques, plazas y plazoletas	infraestructuras integrantes del Sistema de Espacio Público
			cedidas al municipio por actuaciones urbanísticas	Áreas verdes cedidas al Municipio por Urbanizadores por concepto de las cesiones para generar espacio publico
		de conservación y restauración Ambiental	de recuperación integral	Áreas para la ejecución de proyectos de recuperación ambiental.
			para la protección de cauces	Áreas definidas por el decreto 1449 de 1977
			para la protección de cauces artificiales	áreas con el propósito de proteger los canales conducción artificial de agua
	por amenaza	Natural	De amenaza sísmica.	áreas expuestas a amenaza natural
			De amenaza volcánica.	áreas expuestas a amenaza de flujos, piroclastos, etc.
			De amenaza por flujos hídricos.	áreas expuestas a amenaza avalancha, inundaciones, etc.
			De amenaza por fenómenos de remoción en masa	áreas expuestas a fenómenos de tipo de erosión, etc.
de protección	por amenaza	Inducida	De influencia de líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas (115 kv).	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
			De influencia de la líneas férreas.	Áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades

clasificación del territorio				Definición
Suelo		Zona	Áreas	
			De influencia de la vías nacionales y estructurantes.	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
			de influencia de las redes principales de conducción de combustible	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
			de influencia del cono de aproximación del aeropuerto	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
	por ubicación de equipamientos	para servicios públicos	De plantas de abastecimiento de acueductos	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades

Artículo 114.- **Definición del Suelo de Expansión.**
Constituido por la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. Las áreas propuestas se incorporarán al suelo urbano previa presentación y aprobación de los planes parciales de cada una de ellas ante los respectivos entes.

Artículo 115.- **Perímetro de los suelos de expansión**
Se señalan como suelo de expansión, los siguientes y de acuerdo a los perímetros establecidos en el presente artículo que se definen en el mapa de clasificación del suelo:

1. Sector del Triunfo.
2. Sector El país.
3. Sector El Zorro Cauchitos.
4. Sector Aparco – Picaleña.
5. Sector Parque Deportivo.

1. El sector del triunfo (22 hect 4318 m2).
Partiendo del punto de coordenadas 984731 N y 874731 E sobre la quebrada San Antonio (1), continuamos por esta quebrada aguas arriba hasta interceptar con la curva de nivel 1250 en el punto de coordenadas 985591 N y 874544E (2), seguimos en sentido oriente por la curva de nivel 1250 hasta interceptarnos con la quebrada Ambala en el punto de coordenadas 985554 N y 874839 E (3), seguimos por la quebrada aguas abajo hasta interceptar el punto de coordenadas 985517 N y 875152 E costado occidental del barrio las Delicias (4), continuamos por la coordenada 985117 N en sentido occidente hasta interceptar con la vía que va a San Juan de la China en el punto de coordenadas en el punto de coordenadas 985113 N y 874897 E (5), continuamos por esta vía en sentido sur hasta interceptar con la curva de nivel 1200 y en el punto de coordenadas 984806 N y 874933 E (6), por esta curva continuamos en sentido occidente hasta interceptar con la quebrada San Antonio en el punto de coordenadas 984731 N y 874731 E, punto de partida.

2. Sector El País (45 hect. 6474 mts2).

Partiendo del puente que va a la vereda San Bernardo sobre el puente el País con coordenadas 984762 N y 883626 E (1), continuamos por el río Alvarado aguas abajo hasta interceptar con la red de alta tensión Ibagué – La Mesa en el punto de coordenadas 984583 N y 884256 E (2), desde este punto nos regresamos por el eje de la línea de alta tensión hasta encontrarnos con el punto de coordenadas 983974 N y 883255 E (3), desde este punto continuamos en línea recta hacia el norte hasta interceptar el punto de coordenadas 984436 N y 883255 E (4), desde este punto continuamos en sentido oriente por la vía que va a San Bernardo hasta el puente el País en el punto de coordenadas 984762 N y 883626 E punto de partida.

3. Sector el Zorro Cauchitos (268 hect. 5664 m2)
Partiendo sobre la quebrada la Honda en el punto de coordenadas 977107 N y 882718 E (1), siguiendo por la quebrada la Honda aguas abajo hasta interceptarnos con el punto de coordenada 975581 N y 882930 E (2), desde este punto en línea recta sentido sur hasta interceptar con la quebrada que baja por el costado sur del club Cañas Gordas en el punto de coordenadas 975137 N y 882579 E (3), por esta quebrada aguas arriba hasta interceptarnos con la proyección de la calle 147 en el punto de coordenadas 976866N y 866929 E (4), desde este punto por la proyección de la calle 147 en sentido norte hasta interceptar el punto de coordenadas 977319 N y 881282 E (5), desde este punto en línea recta hasta interceptar con la proyección de la calle 145 en el punto de coordenadas 977873 N y 880581 E (6), desde este punto continuamos por la proyección de la calle 145 sentido norte hasta interceptar con la línea imaginaria de los 500 mts paralela a la vía a Bogotá en el punta de coordenadas 978149 N y 880640 E (7), por esta línea de los 500 mts continuamos en sentido oriente hasta interceptar la proyección de la calle 157 en el punto de coordenadas 976938 N y 882576 E (8), por esta proyección de la calle 157 continuamos en sentido norte hasta interceptarnos con la quebrada la Honda en el punto de coordenadas 977107 N y 882718 E, punto de partida.

4. Sector de Aparco - Picaleña (35 hect 4402 m2).
Partiendo del punto de intersección del Canal Laserna con la línea de 500 mts imaginaria paralela a la vía Bogotá en el punto de coordenadas 979811 N y 877830 E (1), partiendo desde este punto continuamos aguas abajo por el canal hasta interceptar el punto de coordenadas 978725 N y 879253 E (2), desde este punto en línea recta continuamos hasta interceptarnos con la línea imaginaria de los 500 mts paralela a la vía Bogotá en el punto de coordenadas 978570 N y 879129 E (3), desde este punto por la línea imaginaria de los 500 mts continuamos en sentido occidente hasta interceptar con el punto de coordenadas 879811 N y 877830 E , punto de partida.

5. Sector Parque Deportivo (665 hect 8233 m2).
Partiendo del punto de intersección de la quebrada La Mugrosa con la proyección de la calle 125 en el punto de coordenadas 982256 N y 880093 E (1), desde éste punto continuamos aguas arriba por la quebrada hasta interceptar con la calle 83 (variante Mirolindo Jordán) en el punto de coordenadas 981897 N y 887906 E (2), continuando por la calle 83 en sentido sur hasta interceptar con la vía férrea en el punto de coordenadas 981142 N y 886954 E (3), desde éste punto seguimos en sentido oriente por la vía férrea hasta interceptar con la quebrada Doima en el punto de coordenadas 979904 N y 887705 E (4), desde punto continuamos con la quebrada Doima aguas abajo hasta interceptarnos con la proyección de la calle 130 en el punto de coordenadas 979524 N y 880731 E (5), desde éste punto seguimos en sentido norte por el interceptor escobal hasta el punto de coordenadas 980169 N y 8801501 E (6), desde este punto continuamos con rumbo norte por la proyección de la calle 125 pasando la vía al aeropuerto hasta encontrarnos con el carreteable que va al relleno sanitario en el punto de coordenadas 981123 N y 880154 E (7), desde este punto continuamos en sentido norte por el carreteable del relleno sanitario hasta

interceptarnos con la quebrada Agua Blanca en el punto de coordenadas 981976 N y 880395 E (8), desde este punto en línea recta con rumbo nor – occidente hasta interceptar la quebrada La Mugrosa en el punto de coordenadas 982256 N y 880093 E (9), punto de partida.

Artículo 116.- Definición de Suelo Rural.

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural del Municipio de Ibagué, es aquel que resulta de sustraer al perímetro municipal, los suelos urbanos.

Artículo 117.- Suelos Suburbanos

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Parágrafo. Las siguientes áreas propuestas con potencial suburbano, se determinarán previa caracterización que definirá su incorporación al suelo suburbano con la debida aprobación de la autoridad ambiental y del Municipio:

1. La María.
2. El Vergel sector rural.
3. Calamar.
4. Calambeo sector rural.
5. San Jorge sector rural.

Artículo 118.- Clasificación del suelo rural.

El siguiente cuadro clasifica el suelo rural.

clasificación del territorio			Definición
Suelo	Zona	áreas	
de explotación	Suburbanas		Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.
	Agropecuaria	alta	Suelos de alta capacidad agronómica que presentan pendientes suaves, en los cuales se puedan implantar sistema de riego y drenaje, sin erosión, suelos profundos.
		media	Suelos con pendientes entre moderadas y fuertes, afectados con erosión ligera a moderada, pueden ser utilizados en agricultura y ganadería.

clasificación del territorio			Definición
Suelo	Zona	áreas	
		baja	Suelos con pendientes fuertes, que presentan erosión moderada, afectados con procesos de erosión severa.
	Silvicultura		Las áreas que conforme al estudio de uso potencial soportan las actividades silviculturales
	Minera		Áreas con potencial de aprovechamiento minero
De protección por características ambientales	de especial Significancia ambiental	Área del parque Nacional Natural de los Nevados.	Área definida por Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia por sus condiciones ambientales especiales.
		Propuestas para reservas naturales de propiedad privada.	Predios adquiridos y/o manejados por ONG's para la protección ambiental que deben ser objetos del trámite para su declaración como tal.
		De reservas naturales del estado.	Los predios de carácter publico, adquiridas con el propósito establecer dentro de ellas planes de manejo para su protección y conservación.
	de conservación ambiental	Amortiguadora del Parque Nacional Natural los Nevados.	Delimitada por CORTOLIMA, con la finalidad de prevenir los impactos negativos a causa de las actividades humanas, en las zonas aledañas al área que le corresponde al Parque Nacional Natural de los Nevados. Su objeto es evitar que se causen
		para la protección de cauces	Áreas definidas para su protección por el decreto 1449 de 1977.
	de alta fragilidad ecológica	De bosque natural.	Áreas boscosas con en condiciones primitivas
	de conservación y restauración ambiental	desprotegidas de cobertura vegetal.	Ares desprotegidas de cobertura vegetal, en las cuales se deben adelantar proyectos de recuperación ambiental.
		con recursos Hidrobiológicos.	El área de protección del río La Opia, en la cual se deberá establecer un manejo integrado para la protección, propagación o cría de especies Hidrobiológicos como las ostras de agua dulce.
De protección por amenaza	Natural	de amenaza sísmica.	Áreas expuestas a este tipo de amenaza natural
		de amenaza volcánica.	
		de amenaza por flujos hídricos.	
		de amenaza por fenómenos de remoción en masa	
	Inducida	de influencia de líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas.	Áreas expuestas a este tipo de amenaza inducida
		de influencia de las líneas férreas.	
		de influencia de las vías.	

clasificación del territorio			Definición
Suelo	Zona	áreas	
		de influencia de la variante.	
		de influencia de las redes principales de conducción de combustible	
de protección por ubicación de equipamientos	para servicios públicos	de plantas de manejo de residuos sólidos	Áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
		de plantas generadoras de energía	
		de plantas de tratamiento de aguas residuales	
		de plantas de abastecimiento de acueductos	
		de parques cementerios	

Artículo 119.- Definición de Suelo de Protección.
Son aquellos suelos y áreas localizadas en zona urbana o rural y que por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por estar localizadas en zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos o por formar parte de áreas requeridas para la provisión de servicios públicos domiciliarios, se declaran como restringidas para el desarrollo de cualquier tipo de actuación urbanística.

Artículo 120.- Manejo y Reglamentación del Sistema Municipal de Suelos de Protección.
Cada una de las áreas definidas como Suelo de Protección deberá contar con un Plan de Manejo Ambiental que requerirá de la aprobación de la autoridad ambiental competente. Estos planes de manejo contendrán como mínimo:

1. Alinderamiento y amojonamiento definitivo, a partir de las áreas propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial
2. Zonificación Ecológica.
3. Acciones de preservación y aprovechamiento sostenible.
4. Definición de los equipamientos necesarios para la implementación de las acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sostenible.

Capitulo 1.
Señalamiento y reglamentación de áreas de reserva para la protección del medio ambiente

Artículo 121.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Especial Significancia Ambiental en el Suelo Urbano del Municipio de Ibagué.

Áreas propuestas para reservas naturales del estado: Predios de carácter publico, adquiridas con el propósito establecer dentro de ellas planes de manejo para su protección y conservación. Especializadas en el Mapa de Clasificación del Territorio Urbano.

Nombre	**Ubicación**	**Propietario**
Cerro de Pan de Azúcar	B/ 7 de Agosto	Alcaldía
Jardín Botánico Alejandro Von Humbolth	Universidad del Tolima	

Uso principal: Conservación, preservación de los recursos naturales; establecimiento forestal y manejo integral.
Uso compatible: Construcción de sendero de interpretación ambiental y jardín botánico destinado a la producción de conocimiento y a la conservación de plantas en vía de extinción; recreación contemplativa; rehabilitación; investigación controlada; educación ambiental; ecoturismo; administración y control integral de la zona de reserva.
Uso condicionado: Silvicultura; aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.
Usos Prohibidos: Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.

La delimitación de los usos corresponde a sus condiciones actuales, que cambiara una vez se sometan a su declaración como Reservas Naturales del Estado.

Artículo 122.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Conservación Ambiental en el Suelo Urbano del Municipio de Ibagué.

Áreas de Bosque Urbano. Se definen como suelos de protección en el área urbana las siguientes áreas, especializadas en el Mapa de Clasificación del Territorio Urbano.

Bosques Naturales Urbanos	Bosque Nancahuazú
	Bosque Varsovia
	Bosque Aldea de Niños S.O.S.
	Bosque Liceo Nacional

Uso principal: Conservación ambiental, reforestación, recreación pasiva
Uso compatible: Usos recreativos de baja densidad
Uso condicionado: Construcción de infraestructuras de apoyo al uso principal
Usos Prohibidos: Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.

Artículo 123.- Parques, Plazas y Plazoletas integrantes del Sistema de Espacio Público.
Se definen como suelos de protección en el área urbana los Parques, Plazas y Plazoletas integrantes del Sistema de Espacio Público.

Artículo 124.- Áreas Verdes cedidas al Municipio por Urbanizadores.
Se definen como suelos de protección en el área urbana las Áreas Verdes cedidas al Municipio por Urbanizadores

Parágrafo 1. El inventario y reglamentación específica, se consignan en el capítulo dedicado al Espacio Público en el presente Acuerdo.

Parágrafo 2. No se permitirá el cambio de uso para las áreas verdes cedidas al municipio por urbanizadores ni la construcción de polideportivos, casetas comunales o cualquier tipo de equipamiento diferente al complementario para garantizar el uso y disfrute de las zonas verdes por los habitantes.

Parágrafo 3. La Administración Municipal a través de la Secretaría Administrativa, el Departamento de Planeación y Parques y Zonas Verdes, actualizará en un plazo no mayor a 12 meses, el inventario real de éstas áreas y las consignará en un mapa oficial.

Artículo 125.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Conservación y Restauración Ambiental en el Suelo Urbano del Municipio de Ibagué.
Espacializadas en el Mapa de Clasificación del Territorio Urbano.

1. Canal de Mirolindo. Se define como el conjunto conformado por el canal y su área verde aferente, donde sé prioriza la ejecución del proyecto integral que garanticen la recuperación de este espacio urbano y su integración al contexto.
2. Cerro Pan de Azúcar. Mirador Urbano para recreación pasiva y contemplativa
3. Áreas para la Protección de Cauces. Áreas determinadas para su protección por el Decreto 1541 de 1978.

Rondas Hídricas Mínimas		
Tipo	Aislamiento Mínimo	Observaciones
Ríos Combeima, Chipalo, Toche, Coello y Alvarado.	30.00 mts	A ambos lados del cauce, medidos por la horizontal y contados a partir de la cota máxima de inundación.
Afluentes de los ríos Combeima, Chipalo, Toche, Coello y Alvarado.	30.00 mts	A cada lado del cauce, contados sobre la horizontal a partir de la cota máxima de inundación.
Nacimientos	100.00 mts	Radio mínimo medido a partir del centro del nacimiento.
Lagunas	50.00 mts	Alrededor del la laguna a partir de la cota máxima del espejo de agua
Represas	50.00 mts	Alrededor del la laguna a partir de la cota máxima del espejo de agua
Canales Abiertos	variable	De acuerdo con las servidumbres o títulos de propiedad de cada uno de ellos.
Colectores	15.00 mts	Contados a partir del eje, independientemente del diámetro del colector. En todos los casos deberá dejarse una zona libre de arborización, a lado y lado, medida a partir del borde externo del colector, para permitir su mantenimiento y reparación.

4. *Quebrada Hato de la Virgen*. Área urbana que requiere ser recuperada de manera integral, a través de diferentes mecanismos, para lograr su incorporación al espacio publico de la ciudad.

Uso principal: Preservación y recuperación de caudales (regulación hídrica y calidad del recurso); conservación de suelos y restauración; protección, conservación y restauración del bosque ribereño.
Uso compatible: Recreación pasiva o contemplativa; investigación y educación ambiental.
Uso condicionado: Captación de aguas; incorporación de vertimientos (siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos); construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación; embarcaderos; puentes y obras de adecuación; desagües de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
Usos prohibidos: Agropecuarios; industriales; urbanos y suburbanos; loteo y construcción de viviendas; minería; vertimiento de aguas residuales.

Artículo 126.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Especial Significancia Ambiental en el Suelo Rural del Municipio de Ibagué.
Espacializadas en el Mapa de Uso y Ocupación del Territorio Rural.

1. Área del Parque Nacional Natural de Los Nevados. Pertenece al Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia y en el municipio de Ibagué, se encuentra localizada un área de 5688 Has., se encuentran normadas bajo el Dec. 2811 de 1974.

Uso principal: Protección; conservación; actividades científicas y recreación.
Uso compatible: Recuperación ecosistémica; recreación contemplativa; investigación y educación.
Uso condicionado: Ecoturismo y dotación de infraestructura básica (mínima necesaria y de poco impacto), para su cuidado y manejo.
Usos prohibidos: Adjudicación de baldíos; venta de tierras; actividad industrial, ganadera, agrícola, minera, construcción y/o urbanización; quema y tala; caza, pesca o cualquier otra actividad extractiva.

2. Áreas Propuestas para Reservas Naturales privadas. Predios adquiridos y/o manejados por ONG's para la protección ambiental que deben ser objeto del tramite para su declaración como tal. Por sus características de patrimonio histórico, cultural, ambiental y de belleza paisajística donde nacen fuentes hídricas. Donde su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales.

Uso principal: Conservación, preservación de los recursos naturales; establecimiento forestal y manejo integral.
Uso compatible: Construcción de sendero de interpretación ambiental y jardín botánico destinado a la producción de conocimiento y a la conservación de plantas en vía de extinción; recreación contemplativa; rehabilitación; investigación controlada; educación ambiental; ecoturismo; administración y control integral de la zona de reserva.
Uso condicionado: Silvicultura; aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.
Usos prohibidos: Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.

La delimitación de los usos corresponde a sus condiciones actuales, que cambiara una vez se sometan a su declaración como Reservas Naturales.

3. Áreas Propuestas para Reservas Naturales del Estado: Todos los predios de carácter publico, con el propósito establecer dentro de ellas planes de manejo para su protección y conservación.

Nombre	Ubicación	Propietario
Hacienda el Palmar	Juntas	CORTOLIMA – IBAL
El Humedal	Juntas	CORTOLIMA – IBAL – ASOCOMBEIMA
Esmeralda – Corazón	Juntas	CORTOLIMA
Las Mirlas	Juntas	CORTOLIMA
Llanitos	Llanitos	CORTOLIMA
Bellavista	Ambalá	CORTOLIMA
La Argentina	Ambalá	CORTOLIMA
El Lucero	Chembe	CORTOLIMA
Los Cristales	Ancón – Tesorito	CORTOLIMA
La Morena	China alta	CORTOLIMA
El Silencio	Ancón – Tesorito	CORTOLIMA

Uso principal: Conservación, preservación de los recursos naturales; establecimiento forestal y manejo integral.
Uso compatible: Construcción de sendero de interpretación ambiental y jardín botánico destinado a la producción de conocimiento y a la conservación de plantas en vía de extinción; recreación contemplativa; rehabilitación; investigación controlada; educación ambiental; ecoturismo; administración y control integral de la zona de reserva.
Uso condicionado: Silvicultura; aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.
Usos prohibidos: Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.

La delimitación de los usos corresponde a sus condiciones actuales, que cambiara una vez se sometan a su declaración como Reservas Naturales del Estado.

Parágrafo: Quienes estén interesados en la declaración de un área de protección como reserva natural de la sociedad civil, deben acudir al tramite contemplado en la ley 99 de 1993 y en el decreto reglamentario 1996/99, por medio del cual se estableció el Régimen aplicable a dichas áreas.

Artículo 127.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Conservación Ambiental en el Suelo Rural del Municipio de Ibagué.
Espacializadas en el Mapa de Uso y Ocupación del Territorio Rural.

1. Área de amortiguadora del Parque Nacional Natural de los Nevados: Definida por CORTOLIMA, con la finalidad de prevenir las perturbaciones a causa de las actividades

humanas (impacto negativo), en las zonas aledañas al área que le corresponde al Parque Nacional Natural de los Nevados.

Uso principal: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales, revegetalización con especies nativas y protección de especies arbóreas en vía de extinción.
Uso compatible: Recreación contemplativa; ecoturismo; rehabilitación ecológica, investigación controlada y protección de especies en vía de extinción.
Uso condicionado: Agropecuarios tradicionales; aprovechamiento forestal de especies foráneas; captación de aguas (acueductos); construcción de vías; aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos o plantas e infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles.
Usos prohibidos: Institucional; agropecuario mecanizado o tradicional de alto impacto; recreación masiva; parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre; urbanísticos; minería; extracción de materiales de construcción; extracción de especies en vía de extinción y actividades como la tala, quema, caza y pesca.

2. Áreas para la Protección de Cauces: Áreas determinadas para su protección por el Decreto 1541 de 1978.

Rondas Hídricas Mínimas		
Tipo	**Aislamiento Mínimo**	**Observaciones**
Ríos Combeima, Chipalo, Toche, Coello y Alvarado.	30.00 mts	A ambos lados del cauce, medidos por la horizontal y contados a partir de la cota máxima de inundación.
Afluentes de los ríos Combeima, Chipalo, Toche, Coello y Alvarado.	30.00 mts	A cada lado del cauce, contados sobre la horizontal a partir de la cota máxima de inundación.
Nacimientos	100.00 mts	Radio mínimo medido a partir del centro del nacimiento.
Lagunas	50.00 mts	Alrededor del la laguna a partir de la cota máxima del espejo de agua
Represas	50.00 mts	Alrededor del la laguna a partir de la cota máxima del espejo de agua
Canales Abiertos	variable	De acuerdo con las servidumbres o títulos de propiedad de cada uno de ellos.
Colectores	15.00 mts	Contados a partir del eje, independientemente del diámetro del colector. En todos los casos deberá dejarse una zona libre de arborización, a lado y lado, medida a partir del borde externo del colector, para permitir su mantenimiento y reparación.

Uso principal: Preservación y recuperación de caudales (regulación hídrica y calidad del recurso); conservación de suelos y restauración; protección, conservación y restauración del bosque ribereño.
Uso compatible: Recreación pasiva o contemplativa; investigación y educación ambiental.

Uso condicionado: Captación de aguas; incorporación de vertimientos (siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos); construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación; embarcaderos; puentes y obras de adecuación; desagües de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
Usos prohibidos: Agropecuarios; industriales; urbanos y suburbanos; loteo y construcción de viviendas; minería; vertimiento de aguas residuales o servidas; disposición de residuos sólidos; tala, quema y rocería de la vegetación.

Parágrafo. Para la zona amortiguadora del Parque Nacional Natural Los Nevados, la caracterización y la reglamentación de usos en esta, es competencia de la autoridad ambiental, razón por la que el P.O.T., recomienda su ocupación conforme la legislación.

Artículo 128.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Alta Fragilidad Ecológica en el Suelo Rural del Municipio de Ibagué.
Zonas en la cual existen condiciones primitivas de flora y fauna en el territorio municipal. Espacializadas en el Mapa de Uso y Ocupación del Territorio Rural.

Áreas de Bosque Natural: Los bosques naturales localizados en su mayoría en la parte de ladera de la zona rural, áreas boscosas con especies nativas que garantizan condiciones apropiadas para la reproducción y alimentación de la fauna silvestre. En donde para incrementar la cobertura boscosa y garantizar su monitoreo de la regeneración natural se deben realizar los respectivos análisis de composición florística y estudios de fauna conforme al Art. 67 del Acuerdo 053 de 1998 de la Alcaldía Municipal.

Uso principal: Plantaciones con especies nativas, protección integral de los recursos naturales, recuperación y conservación forestal y recursos conexos, rehabilitación ecológica, investigación y recreación.
Uso compatible: Investigación; recreación contemplativa; restauración ecológica.
Uso condicionado: Plantaciones con especies foráneas, aprovechamiento sostenible de productos asociados a los bosques, ecoturismo, educación ambiental, extracción de guadua y madera en general, senderos ecológicos, investigación y turismo, extracción de material genético.
Usos prohibidos: Aprovechamiento forestal en zonas de producción forestal, urbanizaciones, actividades agropecuarias, tala, quema, rocería, depósitos de residuos sólidos y líquidos, caza y extracción de maderables.

Artículo 129.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Conservación y Restauración Ambiental en el Suelo Rural del Municipio de Ibagué.
Áreas que han sufrido deterioro y presentan diferentes tipos de degradación, bien sea por factores antrópicos o naturales o por ser causa de procesos indeseables que requieren intervención por parte de la autoridad municipal, ambiental o de los particulares. Especializadas en el Mapa de Uso y Ocupación del Territorio Rural.

1. Áreas desprotegidas de cobertura vegetal: La franja de los 30 m a lado y lado de los cauces de ríos y quebradas y los 100 m de radio de los nacimientos de agua, donde se deben localizar y priorizar proyectos de recuperación y mejoramiento ambiental, coordinados y concertados con la autoridad ambiental y la población rural, a través de reforestación, aislamientos y planes de manejo.

Uso principal: Bosque protector, regeneración natural, obras para recuperación y control de erosión.
Uso compatible: Actividades forestales protectoras - productoras con especies nativas, recreación contemplativa, extracción de material de arrastre
Uso condicionado: Actividad de reforestación, revegetalización inducida, vías de acceso veredal, agrosilvicultura.
Usos prohibidos: Explotación agropecuaria intensiva, parcelación con fines de construcción de viviendas, zonas de expansión urbana.

2. Área con recursos Hidrobiológicos: El área de protección del río La Opia, en la cual se deberá establecer un manejo integrado para la protección, propagación o cría de especies Hidrobiológicos como las ostras de agua dulce.

Uso principal: Protección, conservación y propagación de la especie.
Uso compatible: Explotación controlada, racional y artesanal del recurso (cooperativa de pescadores, empresas comunitarias u otras asociaciones integradas por trabajadores artesanales); investigación y educación ambiental.
Uso condicionado: Ecoturismo y usufructo en número de la especie y época del año para aprovechamiento del recurso.
Usos prohibidos: Extracción tecnificada e irracional en número.

Artículo 130.- Áreas Adicionales para la Protección de Cuerpos y Corrientes de Agua. Con el fin de consolidar los corredores de protección de las corrientes y cuerpos de agua, se establecen áreas opcionales que podrán ser solicitadas por los propietarios de predios en suelos urbanos o rurales y para las cuales, se definirán en los 12 meses siguientes a la aprobación del presente acuerdo, los incentivos tributarios en el cobro del predial, por parte del Honorable Concejo Municipal para las siguientes vigencias.

Áreas Adicionales para la Protección de Cuerpos y Corrientes de Agua.				
Tipo	Aislamiento	Adicional en Suelo Urbano	Adicional en Suelo Suburbano	Adicional en Suelo Rural
Ríos Combeima, Chipalo, Toche, Coello y Alvarado.	30.00 mts	30.00 mts	50.00 mts	70.00 mts
Quebradas	30.00 mts	20.00 mts	30.00 mts	50.00 mts
Nacimientos	100.00 mts	50.00 mts	100.00 mts	100.00 mts
Lagunas	50.00 mts	50.00 mts	100.00 mts	100.00 mts
Represas	50.00 mts	50.00 mts	100.00 mts	100.00 mts
Canales Abiertos	15.00 mts	15.00 mts	15.00 mts	15.00 mts
Colectores	10.00 mts	10.00 mts	10.00 mts	10.00 mts

Capitulo 2.
Señalamiento y reglamentación de áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico

Artículo 131.- Señalamiento de las áreas para la Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

Se identifican los siguientes, considerados como los de mayor jerarquía e importancia a escala municipal, regional y nacional.

Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico	1. Conservatorio del Tolima 2. Instituto Bolivariano 3. Teatro Tolima 4. Concha Acústica Garzón y Collazos 5. Museo Antropológico Universidad Del Tolima 6. Biblioteca Darío Echandía 7. Casa de Álvaro Mutis (Coello) 8. Casa de Jorge Isaacs (Chapetón) 9. Antiguo Camino Real del Quindío (Santa Teresa) 10. Panóptico de Ibagué 11. Edificio de la Granja San Jorge de Ibagué.

Artículo 132.- Identificación de las Construcciones con Especial Interés Arquitectónico en el Suelo Urbano.

1. Monumentos Nacionales

Conservatorio del Tolima	Panóptico de Ibagué
Granja San Jorge	Teatro Tolima
Antigua Estación Férrea Picaleña	

2. Edificaciones Individuales de Especial Interés

1. Edificio Nacional	2. Catedral
3. Conjunto Iglesia del Carmen	4. Iglesia San Roque
5. Iglesia y Colegio San Simón	6. Palacio de Justicia
7. Palacio Municipal	8. Casa Urrutia
9. Colegio de la Presentación	10. Casa Arzobispal
11. Seminario Conciliar	12. Gobernación del Tolima
13. Colegio Tolimense	14. Edificio Banco Cafetero
15. Círculo Social	16. Casa Universidad Javeriana Parque Murillo
17. Edificio Banco de la República	18. Edificio Sede de la Sexta Brigada
19. Edificio Café París	20. Edificio Apartamentos de la Curia Plaza de Bolívar
21. Casa del Concejo Municipal	22. Edificio CAM
23. Predio Liceo Nacional Escuela Anexa	24. Clínica Minerva
25. Edificios plazas de mercado 14-21-28	26. Casa Familia Pulecio Melendro
27. Edificio Banco Ganadero Calle 13	28. Casa Hacienda El Vergel
29. Casa Familia Melendro Serna	30. Cementerio San Bonifacio.
31. Casa Familia Santofimio Botero	32. Iglesia de Cadiz.
33. Iglesia San Judas	

Artículo 133.- Pinturas, Murales y/o Mosaicos localizados en los siguientes edificios públicos y privados.

1. Edificio Grano de Oro	2. Coliseo Cubierto
3. Gobernación del Tolima	4. Biblioteca Soledad Rengifo
5. Centro Comercial Combeima	6. Centro Comercial Arkacentro
7. Alcaldía Municipal	8. Edificio Cámara de Comercio
9. Viaducto del SENA	10. PQR IBAL
11. CAM	

Artículo 134.- Esculturas, Monumentos y Fuentes Ornamentales.

1. Monumento a Simón Bolívar en la Plaza de Bolívar	2. Monumento a Simón Bolívar en el Parque del Bario Libertador
3. Fuentes ornamentales de la Plaza de Bolívar	4. Monumento a Manuel Murillo Toro en el Parque Murillo Toro.
5. Monumento a Adriano Tribín Piedrahita en la Plazoleta de la Gobernación.	6. Monumento a la bandera Calle 19.
7. Monumento a Jorge Eliécer Gaitán	8. Cacique Calarcá calle 19
9. Monumento a Andrés López de Galarza	10. Monumento a Tulio Varón
11. Escultura Plazoleta Santa Librada.	12. Escultura El Boga Banco de la República.
13. Virgen Cerro Pan de Azúcar.	14. Escultura La Bambuquera.
15. Escultura Prometeo.	16. Monumento parque de la paz
17. Fuente calle 10 Cra. 5ª	18. Fuente del triángulo

Capitulo 3.
Determinación y ubicación de las zonas de amenazas

Artículo 135.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Amenaza Sísmica en la Zona Urbana del Municipio de Ibagué.
Toda la extensión del Municipio de Ibagué se ha establecido un Grado de Riesgo por Amenaza Sísmica Intermedio, lo que implica la aplicación obligatoria del Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes – LEY 400 1998 - para todo tipo de construcciones, con el fin de reducir la vulnerabilidad.

Parágrafo. La reglamentación de usos de dichas áreas será el resultado del estudio de microzonificación sísmica.

Artículo 136.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Amenaza Volcánica en la Zona Urbana del Municipio de Ibagué.
Se definen los siguientes Barrios y Sectores como áreas sujetas a amenaza volcánica. Espacializadas en el Mapa de Amenazas.

Uso principal: investigación, evaluación y monitoreo geológico.

Uso condicionado: recreación pasiva, conservación de los recursos naturales.
Uso prohibido: construcción de viviendas y usos industriales y de servicios comerciales.

Parágrafo: La delimitación de los usos corresponde a sus condiciones generales, que cambiara una vez se definan por el estudio detallado.

Artículo 137.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Amenaza por Flujos Hídricos en la Zona Urbana del Municipio de Ibagué.
Se definen las áreas sujetas a amenaza por Flujos Hídricos. Especializadas en el Mapa de Amenazas.

Zona de influencia del río Combeima y Chipalo. Asentamientos en ambas riberas, con construcciones a menos de tres (3) mts. de altura sobre el nivel normal de su cauce, de acuerdo con los polígonos definidos en el Mapa de Amenaza que hace parte integral del Presente Acuerdo

Uso principal: investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, reforestación, recreación pasiva.
Uso condicionado: explotación minera, cultivos semestrales, explotación pecuaria, obras para el control y manejo de cauces.
Uso prohibido: loteo para construcción de viviendas, usos industriales y de servicios comerciales, vías carreteables, tala, cultivos perennes.

Parágrafo: La delimitación de los usos corresponde a sus condiciones generales, que cambiara una vez se definan por el estudio detallado.

Artículo 138.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Amenaza por Remoción en Masa en la Zona Urbana del Municipio de Ibagué.
Se definen las áreas espacializadas en el Mapa de Amenazas.

Uso principal: bosque protector, control y monitoreo, recuperación, investigación, parques, rehabilitación, restauración y manejo de las laderas.
Uso condicionado: infraestructura para control, protección y servicios públicos como colectores, prácticas agropecuarias tradicionales.
Uso prohibido: construcción de vivienda y servicios públicos vitales como equipamiento colectivo.

Parágrafo: La delimitación de los usos corresponde a sus condiciones generales, que cambiara una vez se definan por el estudio detallado.

Artículo 139.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Amenaza Inducida en la Zona Urbana del Municipio de Ibagué.

1. Área de influencia de líneas.

Línea de 500 Kv. 32.00 Mts a lado y lado a partir del eje de la línea
Línea de 230 Kv. 16 Mts. a lado y lado a partir del eje de la línea
Línea de 115 Kv o menores 8.00 Mts. a lado y lado a partir del eje de la línea
Línea principal de conducción de combustibles 10 m a lado y lado a partir del eje de la línea

2. Asentamientos humanos sobre Colectores del Sistema de Alcantarillado. Se definen como áreas de amenaza inducida los asentamientos humanos situados en las zonas de influencia de los siguientes colectores.

Combeima	Chipalo Sur	Manijas Combeima
El Sillón	La Hedionda	La Guadaleja
Hato de la Virgen	Chipalo Norte	Guabinal
San Jorge	Ancón	La Pioja
La Chicha	Alvarado	La Balsa
La Saposa	La Tusa	El Tejar
La Gavilana	La Arenosa Norte	La Arenosa Sur

Parágrafo. El municipio deberá implementar en un plazo no mayor a un (1) año a partir de la aprobación del presente acuerdo, un programa coordinado con las diferentes entidades, para definir los corredores de riesgo de las líneas de transmisión de energía y gas en la zona urbana, así como implementar programas de educación y mitigación de estos riesgos.

Artículo 140.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Amenaza Sísmica en la Zona Rural del Municipio de Ibagué.
Toda la extensión del Municipio de Ibagué se ha establecido un Grado de Riesgo por Amenaza Sísmica Intermedio, lo que implica la aplicación obligatoria del Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes NSR/98 – LEY 400 1997 y Decreto 93 de 1998 para todo tipo de construcciones.

Parágrafo. La reglamentación de usos de dichas áreas será el resultado del estudio de microzonificación sísmica.

Artículo 141.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Amenaza Volcánica en la Zona Rural del Municipio de Ibagué.
Las áreas sujetas a amenaza volcánica, especializadas en el Mapa de Amenazas rural.

Uso principal: investigación, evaluación y monitoreo geológico.
Uso condicionado: recreación pasiva, conservación y explotación racional de los recursos naturales.
Uso prohibido: construcción de viviendas y usos industriales y de servicios comerciales.

Artículo 142.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Amenaza por Flujos Hídricos en la Zona Rural del Municipio de Ibagué.
Las áreas sujetas a amenaza por Flujos Hídricos, especializadas en el Mapa de Amenazas rural.

Uso principal: investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, bosque protector, guaduales y cañabrava, cercas vivas ó barreras cortavientos.
Uso condicionado: explotación minera, cultivos semestrales, explotación pecuaria, obras para el control y manejo de cauces.

Uso prohibido: loteo para construcción de viviendas, usos industriales y de servicios comerciales, vías carreteables, tala, cultivos perennes.

Artículo 143.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Amenaza por Remoción en Masa en la Zona Rural del Municipio de Ibagué.
Se definen las áreas especializadas en el Mapa de Amenazas rural.

Uso principal: bosque protector, control y monitoreo, recuperación, investigación, parques, rehabilitación, restauración y manejo de las laderas.
Uso condicionado: infraestructura para control, protección y servicios públicos como colectores, prácticas agropecuarias tradicionales.
Uso prohibido: construcción de vivienda y servicios públicos vitales como equipamiento colectivo.

Artículo 144.- Señalamiento de las Zonas de Amenaza Inducida en el Suelo Rural del Municipio de Ibagué.

Área de influencia de líneas.

Línea de 500 Kv. 32.00 Mts a lado y lado a partir del eje de la línea
Línea de 230 Kv. 16 Mts. a lado y lado a partir del eje de la línea
Línea de 115 Kv o menores 8.00 Mts. a lado y lado a partir del eje de la línea
Línea principal de conducción de combustibles 10 m a lado y lado a partir del eje de la línea

Parágrafo: El municipio deberá implementar en seis (6) meses un programa coordinado con las diferentes entidades, para definir los corredores de riesgo de las líneas de transmisión de energía y gas en la zona rural, así como implementar programas de educación y mitigación de estos riesgos.

Artículo 145.- Estudios Específicos para la mitigación de amenazas en la zona rural del Municipio de Ibagué.
La Administración Municipal, en coordinación con la autoridad ambiental y las entidades competentes en un plazo no mayor a un año a partir de la aprobación de este acuerdo, priorizará la ejecución de estudios específicos de identificación, evaluación y mitigación de riesgos en la zona urbana del municipio, con énfasis en los Barrios identificados en el presente Acuerdo. Para la realización de estos trabajos, se tomará como base el estudio "Zonificación de la amenaza por fenómenos de remoción en masa e identificación de medidas para la reducción de riesgo del sector noroccidental de la ciudad de Ibagué", que adelantan en convenio CORTOLIMA e INGEOMINAS, con el apoyo de la Administración Municipal y la comunidad.

Artículo 146.- Adopción del estudio "Zonificación de la amenaza por fenómenos de remoción en masa e identificación de medidas para la reducción de riesgo del sector noroccidental de la ciudad de Ibagué".
Una vez elaborado y evaluado el citado estudio, hará parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial y se incorporará al acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley 388 y el presente Acuerdo.

Artículo 147.- Estudios de Vulnerabilidad y Riesgo.
Hasta que se ejecuten los estudios de vulnerabilidad y riesgos en que se encuentran los centros poblados existentes, no se ampliara el perímetro urbano. La Administración municipal gestionará

los convenios necesarios para con estudiantes de últimos semestres o trabajo de grado de las facultades de tecnologías de la Universidad del Tolima, facultades de arquitectura e ingeniería de lla Ciudad, para que se adelanten los levantamientos topográficos y estudios necesarios de conveniencia e infraestructura necesaria, en especial los ubicados en el cañón del Combeima, para el cumplimiento de lo anterior al Administración brindará apoyo económico a quien realice estas labores.

Artículo 148.- Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Protección por Aprovisionamiento de Servicios Públicos en el Suelo Rural del Municipio de Ibagué.

1. Plantas de manejo de residuos sólidos:
Área de influencia: Franja de 1.000 m de influencia a partir del perímetro de las Plantas de manejo de residuos sólidos
Usos: Se permiten los usos agropecuarios y se prohiben los demás usos
2. Plantas de tratamiento de aguas residuales:
Área de influencia: Franja de 500 m de influencia a partir del perímetro de las Plantas de tratamiento de aguas residuales
Usos: Se permiten los usos agropecuarios y se prohiben los demás usos
3. Bocatomas de acueductos:
Área de influencia: 1 Km. Aguas arriba de la bocatoma con un ancho de 50 m a cada lado del cauce.
Usos: Ninguno
4. Parques cementerios:
Área de influencia: Franja de 1.000 m de influencia a partir del perímetro de los parques cementerios.
Usos: Se permiten los usos agropecuarios y se prohiben los demás usos

Capitulo 4.
Ocupación del suelo

Artículo 149.- Ocupación del suelo.
La ocupación del suelo es al acción que se genera en el territorio, determinada por el conjunto de normas que establecen la Intensidad en el Uso, Tratamientos, edificabilidad y productividad asignada a un suelo especifico, acorde a unos determinantes de sostenibilidad ambiental, competitividad y equilibrio.

Artículo 150.- Usos del suelo.
Es la destinación asignada a un territorio especifico de conformidad a las actividades que se pueden ejecutar sobre el suelo municipal.

Artículo 151.- Principios para la asignación de los usos del suelo.
Son principios básicos para la determinación de los usos del suelo en el territorio municipal, los siguientes:

1. La protección y consolidación del Espacio Público, los corredores de servicio público y equipamientos municipales como atributos estructurantes de la vida municipal.
2. La restricción en el uso sobre las áreas de protección por amenaza.

3. La movilidad urbano-regional y especialización de los corredores viales que establecen su conectividad e interrelación con los municipios circunvecinos.
4. La movilidad urbana e interrelación de actividades requeridas sobre los anillos viales y corredores estructurantes.
5. La magnitud del impacto o el radio de acción de la actividad ejercida.
6. La descentralización espacial de las actividades jerarquizando subcentros.
7. La clasificación de los Usos del Suelo de acuerdo al CÓDIGO INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFICADO (C.I.I.U.) adoptado por la Cámara de Comercio de Ibagué.

Artículo 152.- Objetivos de la asignación de usos del suelo.

Son objetivos para la asignación de los usos del suelo urbano, los siguientes:

1. Establecer las reglas básicas para el manejo de las actividades públicas y privadas dentro del territorio municipal de acuerdo con los principios que regulan la función social y ecológica de la propiedad y el desarrollo sostenible establecido en el modelo de ocupación del Ordenamiento Territorial.
2. Conservar, proteger, rescatar y desarrollar los suelos de protección y el Espacio Público como elementos estructurantes de la vida municipal.
3. Articular los usos del suelo con los sistemas estructurantes municipales para procurar su crecimiento armónico dentro de un ecosistema sostenible y productivo.
4. Consolidar y desarrollar los subcentros buscando la máxima eficiencia para mejorar la calidad de vida y los niveles de productividad de los habitantes.
5. Estructurar y especializar sectores con el fin de homogeneizar zonas de acuerdo al uso del suelo.
6. Proteger las zonas de la proliferación indiscriminada de actividades diferentes al uso principal.
7. Impulsar la planificación para propender el desarrollo armónico y completo de la ciudad de acuerdo a los objetivos propuestos por el modelo de ocupación del territorio.
8. Reforzar y consolidar los corredores viales de acuerdo al uso asignado.
9. Propender por la articulación de los usos urbanos con respecto a su relación con el modelo regional.
10. Garantizar la minimización de los impactos negativos generados en el entorno por la actividad ejercida sobre el territorio.
11. Propender por la transformación y especialización de los espacios arquitectónicos de acuerdo a su uso.

Artículo 153.- Estrategias para la asignación de los usos del suelo.

Se establecen las siguientes estrategias para la asignación de los usos del suelo en el territorio municipal.

1. Clasificación del territorio municipal en suelos urbano y rural conforme a aptitudes especificas acordes a determinantes de sostenibilidad ambiental, competitividad y equilibrio.
2. Clasificación de los suelos urbanizables en zonas homogéneas de acuerdo al uso actual, tendencial y planificado establecido en el modelo de ocupación del territorio.
3. Clasificación del suelo de protección conforme a sus características geográficas, paisajísticas, ambientales y socioeconómicas ó conforme a su vulnerabilidad a las amenazas.
4. Clasificación de los suelos de explotación conforme a su vocación productiva y en términos del equilibrio ecológico.

Artículo 154.- Clasificación del territorio para la asignación de usos del suelo.
Se establece la siguiente clasificación del territorio para la asignación de los Usos de Suelo para el Municipio de Ibagué espacializada en el Mapa oficial de Usos del Suelo.

Suelo Urbano: Aquel que se destina a usos urbanos y que cuenta con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto, alcantarillado y que permite su urbanización y edificación.

SUELO Urbano				
Suelo		Zona	Área	Definición
Urbanizable	Cabecera Municipal	Actividad Residencial	Residencial primaria.	Área cuyo uso principal es la residencia permitiendo el emplazamiento restringido de sectores de comercio y servicios localizados en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin y de acuerdo con el índice de saturación establecido.
			Residencial Secundaria.	Área cuyo uso principal es la residencia y donde se presentan además de las áreas residenciales exclusivas, áreas residenciales con el emplazamiento de sectores de comercio y servicios, localizados sobre centros, ejes o corredores y preferiblemente en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin y de acuerdo con el índice de saturación establecido.
			Residencial Terciaria.	Área cuyo uso principal es la residencia y donde se permite establecer comercio y servicio en todo el sector además de las áreas residenciales con el emplazamiento de sectores de comercio y servicios, de acuerdo con el índice de saturación establecido.
		Actividad Comercial y de Servicios	De servicio empresarial e industrial.	Áreas para oficinas, locales y centros de negocios.
			De servicio personal .	Áreas para establecimientos de servicios de carácter personal.
			De servicio de mantenimiento.	Áreas referidas a servicios de mantenimiento y reparación de artículos diversos

		Actividad Comercial y de Servicios	De comercio especial	Áreas de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal y repuestos y objetos de insumo industrial a pequeña y mediana escala.
			De comercio pesado	Áreas destinadas al comercio de insumos industriales, repuestos y materiales de construcción a gran escala.
		De actividad institucional	De equipamiento esencial	Comprende las áreas destinadas para el desarrollo de servicios tales como: Administración, seguridad, justicia, servicios públicos, cementerios y servicios funerarios.
			De equipamiento colectivo	Áreas destinadas para el desarrollo de instalaciones de salud, educativas, culturales, de culto, de bienestar social, de abastecimiento de alimentos y feriales.
			De equipamiento recreativo y deportivo	Áreas designadas para el emplazamiento de instalaciones recreativas, deportivas y espacio público.
		Actividad Central	Residencial secundaria	Área cuyo uso principal es la residencia y donde se presentan además de las áreas residenciales exclusivas, áreas residenciales con el emplazamiento de sectores de comercio y servicios, localizados sobre centros, ejes o corredores y preferiblemente en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin y de acuerdo con el índice de saturación establecido.
			De servicio empresarial e industrial	Áreas para oficinas, locales y centros de negocios.
			De comercio especial	Áreas de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal y repuestos y objetos de insumo industrial a pequeña y mediana escala.

		Actividad Central	Múltiple	Área destinada para albergar de manera armónica los usos anteriormente mencionados además del uso institucional (Uso cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana)
		Actividad Integral	Residencial	Aquel suelo en el cual las edificaciones se destinan a habitación de uno o más unidades para alojamiento permanente de personas.
			Comercial y de Servicios	Suelo en el cual las edificaciones se destinan al intercambio de bienes o servicios de diferente tipo.
			Institucional	Son aquellos suelos destinados a los usos cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana.
			Industrial	Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamble y manufactura de productos. Este uso esta condicionado al cumplimiento de las normas ambientales vigentes.
	Centros Poblados	De acuerdo a caracterización.		
De Protección	Protección por Características Ambientales	De especial Significancia ambiental	De reservas naturales del estado	Predio para la conservación, preservación de los recursos naturales; establecimiento forestal y manejo integral.
		De conservación ambiental	De bosque urbano	Predio para la conservación ambiental, reforestación, recreación pasiva.
			De parques, plazas y plazoletas	
			Cedidas al municipio por actuaciones urbanísticas	

		De conservación y restauración Ambiental	De recuperación integral	Áreas destinadas para la preservación y recuperación de caudales (regulación hídrica y calidad del recurso); conservación de suelos y restauración; protección, conservación y restauración del bosque ribereño.
			Para la protección de cauces	
			Para la protección de cauces artificiales	
	Protección por Amenaza	Natural	De amenaza sísmica.	
			De amenaza volcánica.	Áreas destinadas a la investigación, evaluación y monitoreo geológico.
			De amenaza por flujos hídricos.	Áreas destinadas para investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, bosque protector, guaduales y cañabrava, cercas vivas ó barreras cortavientos.
			De amenaza por fenómenos de remoción en masa	Áreas para bosque protector, control y monitoreo, recuperación, investigación, parques, rehabilitación, restauración y manejo de las laderas
		Inducida	De influencia de líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas (115kv).	Áreas para la amortiguación que genera el impacto de estas actividades
			De influencia de las líneas férreas.	Áreas para la amortiguación que genera el impacto de estas actividades.
			De influencia de las vías nacionales y estructurantes.	Áreas para la amortiguación que genera el impacto de estas actividades
			De influencia de las redes principales de conducción de combustible	Áreas para la amortiguación que genera el impacto de estas actividades

		Inducida	De influencia del cono de aproximación del aeropuerto	Áreas para la amortiguación que genera el impacto de estas actividades
	Protección por Ubicación de Equipamiento	Para servicios públicos	De plantas de abastecimiento de acueductos	Áreas para la amortiguación que genera el impacto de estas actividades

Territorio de Expansión Urbana.	Presenta las mismas condiciones establecidas para el suelo urbano.

Suelo Rural: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

TERRITORIO RURAL			
suelo	zona	Área	Definición
De explotación	Suburbanas		Áreas objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.
	Agropecuaria	Alta	Comprende los suelos de alta capacidad agronómica que presentan pendientes suaves, en los cuales se puedan implantar sistema de riego y drenaje, sin erosión, suelos profundos.
		Media	Suelos con pendientes entre moderadas y fuertes, afectados con erosión ligera a moderada, pueden ser utilizados en agricultura y ganadería.
		Baja	Suelos con pendientes fuertes, que presentan erosión moderada, afectados con procesos de erosión severa.
	Forestal		Las áreas que conforme al estudio de uso potencial soportan las actividades silviculturales
	Minera		Potencial minero
Protección por características ambientales	Especial significancia ambiental	Área del parque Nacional Natural de los Nevados.	Pertenece al Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia.
		Propuestas para reservas naturales de la sociedad civil.	Predios adquiridos y/o manejados por ONG'S para la protección ambiental que deben ser objeto del tramite para su declaración como tal.
		Reservas naturales del estado.	Los predios de carácter publico, adquiridas con el propósito establecer dentro de ellas planes de manejo para su protección y conservación.

	Conservación ambiental	Forestal Protectora.	Cuya finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables, que puede ser de propiedad pública o privada en suelos de vocación forestal conforme al análisis de uso potencial.
		Amortiguadora del Parque Nacional Natural los Nevados.	Delimitada por CORTOLIMA, con la finalidad de prevenir los impactos negativos a causa de las actividades humanas, en las zonas aledañas al área que le corresponde al Parque Nacional Natural de los Nevados. Su objeto es evitar que se causen
		Forestal protectora productora.	Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; que puede ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.
		Para la protección de cauces	Las definidas en el decreto 1449 de 1977.
	De alta fragilidad ecológica	Bosque natural.	Áreas boscosas con especies nativas
	De conservación y restauración ambiental	Desprotegidas de cobertura vegetal.	Desprotegidas de cobertura vegetal.
		Con recursos Hidrobiológicos.	El área de protección del río La Opia, en la cual se deberá establecer un manejo integrado para la protección, propagación o cría de especies Hidrobiológicos como las ostras de agua dulce.
Protección por amenaza	Natural	Amenaza Sísmica.	Áreas expuestas a este tipo de amenaza natural
		Amenaza Volcánica.	Áreas expuestas a este tipo de amenaza natural
		Amenaza por flujos hídricos.	Áreas expuestas a este tipo de amenaza natural
		Amenaza por fenómenos de remoción en masa	Áreas expuestas a este tipo de amenaza natural
	Inducida	Influencia de líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas.	Áreas expuestas a este tipo de amenaza inducida
		Influencia de las líneas férreas.	Áreas expuestas a este tipo de amenaza inducida
		Influencia de vías.	Áreas expuestas a este tipo de amenaza inducida
		Influencia de la variante.	Áreas expuestas a este tipo de amenaza inducida

	Inducida	Influencia De las redes principales de conducción de ductos de combustible	Áreas expuestas a este tipo de amenaza inducida
Protección por ubicación de equipamientos	Servicios públicos	Plantas de manejo de residuos sólidos	Áreas para la amortiguación que genera el impacto negativo de estas actividades
		Plantas generadoras de energía	Áreas para la amortiguación que genera el impacto negativo de estas actividades
		Plantas de tratamiento de aguas residuales	Áreas para la amortiguación que genera el impacto negativo de estas actividades
		Plantas de abastecimiento de acueductos	Áreas para la amortiguación que genera el impacto negativo de estas actividades
		Parques Cementerios	Áreas para la amortiguación que genera el impacto negativo de estas actividades

Artículo 155.- Normativa Específica para la ocupación del suelo.
En un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, la Administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal definirá y adoptará la normativa específica para los procesos de construcción, urbanización las cuales complementarán y detallarán las contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial específicamente en lo concerniente a alturas, densidades particulares, cesiones internas y demás requerimientos adicionales para el desarrollo de los procesos referidos a la ocupación del territorio municipal.

Artículo 156.- Clasificación de los usos del suelo según su interrelación.
Los usos urbanos se clasifican de acuerdo a la interrelación de los usos en cada área y de conformidad al modelo de ordenamiento de la siguiente manera:

Uso principal: Son las actividades señaladas como predominantes para una zona y que responden a la vocación o carácter de la misma ofreciendo las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.
Uso compatible: Son aquellas actividades que pueden coexistir con el uso principal conforme a la vocación y carácter del mismo.
Uso condicionado: Son los que corresponden a actividades que por sus condicionantes de impacto, requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan autorización previa y condicionamientos específicos de manejo dados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
Uso prohibido: Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y con los propósitos de preservación ambiental o de planificación generando efectos negativos sobre los usos principales y compatibles.

Artículo 157.- Usos para los suelos de protección.
Se establecen los siguientes usos para los suelos de protección de acuerdo a su interrelación. Se consideran usos prohibidos todos aquellos usos que no se encuentren enunciados en la siguiente relación:

Clasificación del Territorio			**Uso**		
Suelo	Zona	Area	Principal	Compatible	Condicionado
Protección por Características Ambientales	De especial Significancia ambiental	De reservas naturales del estado	Conservación, preservación de los recursos naturales; establecimiento forestal y manejo integral.	Construcción de sendero de interpretación ambiental y jardín botánico destinado a la producción de conocimiento y a la conservación de plantas en vía de extinción; recreación contemplativa; rehabilitación; investigación controlada; educación ambiental; ecoturismo; administración y control integral de la zona de reserva.	Silvicultura; aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.
	De conservación ambiental	De bosque urbano	Conservación ambiental, reforestación, recreación pasiva	Usos recreativos de baja densidad	Construcción de infraestructuras de apoyo al uso principal
		De parques, plazas y plazoletas	De acuerdo a lo estipulado por el sistema de espacio público		
		Cedidas al municipio por actuaciones urbanísticas			

	De conservación y restauración Ambiental	De recuperación integral	Preservación y recuperación de caudales (regulación hídrica y calidad del recurso); conservación de suelos y restauración; protección, conservación y restauración del bosque ribereño.	Recreación pasiva o contemplativa; investigación y educación ambiental.	Captación de aguas; incorporación de vertimientos (siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos); construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación; embarcaderos; puentes y obras de adecuación; desagües de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
		Para la protección de cauces			
		Para la protección de cauces artificiales			
Protección por Amenaza	Natural	De amenaza sísmica.			
		De amenaza volcánica.	Investigación, evaluación y monitoreo geológico.		Recreación pasiva, conservación de los recursos naturales.
		De amenaza por flujos hídricos.	Investigación, educación, conservación, recuperación, evaluación y monitoreo, reforestación, recreación pasiva.		Explotación minera, cultivos semestrales, explotación pecuaria, obras para el control y manejo de cauces.
		De amenaza por fenómenos de remoción en masa	Bosque protector, control y monitoreo, recuperación, investigación, parques, rehabilitación, restauración y manejo de las laderas.		Infraestructura para control, protección y servicios públicos como colectores, prácticas agropecuarias tradicionales.

	Inducida	De influencia de líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas (115kv).	Protección de estas actividades
		De influencia de las líneas férreas.	
		De influencia de las vías nacionales y estructurantes.	
		De influencia de las redes principales de conducción de combustible	
		De influencia del cono de aproximación del aeropuerto	
Protección por Ubicación de Equipamientos	Para servicios públicos	De plantas de abastecimiento de acueductos	Protección de estas actividades

Artículo 158.- Corredores viales de conectividad de especial significancia.
Se establecen los siguientes corredores viales de conectividad urbano regional:

CORREDOR VIAL	DEFINICIÓN
Rural	Sector correspondiente a la vía a Alvarado, definida en el mapa de usos del suelo rural.
De servicios	Sector correspondiente a la vía a Bogotá, definida en el mapa de usos del suelo rural.
Ecológico	Sector correspondiente a la vía a Villa Restrepo, definida en el mapa de usos del suelo rural.
Turístico	Sector correspondiente a la vía a Rovira, definida en el mapa de usos del suelo rural.
De protección	Sector correspondiente a la vía a Buenaventura, definida en el mapa de usos del suelo rural.

Artículo 159.- Asignación de usos para los corredores de especial significancia.
Se establecen los siguientes usos para los corredores de conectividad urbano regional de acuerdo a su interrelación con el modelo de ocupación.

CORREDOR VIAL	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
Rural	Explotación Agropecuaria alta, agroindustria de bajo impacto, industria turística, equipamientos.	Vivienda rural, servicios a la vía.	Industria de alto impacto, establecimiento de infraestructura de servicios públicos para los usos compatibles.	Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente
De servicios	Industria, establecimiento de infraestructura de servicios públicos, servicios a la vía.	Explotaciones agropecuarias, agroindustria, industria turística, equipamientos educativos, equipamientos.	Vivienda rural.	Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.
Ecológico	Explotación agropecuaria baja, conservación, preservación de los recursos naturales; rehabilitación; investigación controlada, manejo integral del paisaje.	Vivienda rural, servicios a la vía; equipamientos de educación ambiental; ecoturismo; recreación contemplativa.	Explotación agropecuaria media, Silvicultura y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.	Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.
Turístico	Vivienda rural, servicios a la vía, industria turística.	Explotación agropecuaria, equipamientos, establecimiento de infraestructura para los usos principales	Agroindustria, industria de alto impacto.	Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.
De Pacifico	Vivienda rural, explotación agropecuaria baja,	Servicios a la vía, establecimiento de infraestructura para los usos compatibles	Equipamientos, explotación agropecuaria media.	Cualquiera diferente a los enunciados anteriormente.

Artículo 160.- Tratamientos urbanísticos.

Son todas aquellas actuaciones que encaminadas sobre un sector especifico y con base en las características de cada zona y su relación con el modelo de desarrollo territorial se ejercen sobre el suelo urbano a fin de conservar, consolidar, mejorar y garantizar la actividad urbana y los atributos que inciden en ella con criterios de sostenibilidad ambiental, competitividad y equilibrio.

Artículo 161.- Principios para la asignación de los tratamientos urbanísticos.

Se establecen los siguientes principios básicos para la determinación de los tratamientos urbanísticos en la cabecera municipal de Ibagué.

1. La consolidación y protección de las zonas de conservación.
2. Consolidación de zonas morfológicas homogéneas con base en la ocupación, uso, edificabilidad y demás contenidos básicos de planificación.
3. La identificación de sectores con deficiencia en infraestructuras de servicios públicos, vial y de transporte, espacio público y demás atributos que inciden en la calidad de la vida urbana.

Artículo 162.- Objetivos de los tratamientos urbanísticos.
Se establecen los siguientes objetivos para la implementación de los tratamientos urbanísticos en el Área urbanizable del perímetro urbano de la ciudad:

- Establecer las reglas básicas para las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se ejercen dentro de la ciudad de acuerdo con lo establecido en el modelo de ocupación del Ordenamiento Territorial.
- Conservar, proteger, rescatar y desarrollar los inmuebles y las áreas con características históricas, culturales, ambientales y urbanísticas de especial importancia para el municipio de Ibagué.
- Articular las actuaciones dentro de la ciudad para procurar su crecimiento armónico dentro de un ecosistema sostenible.
- Maximizar la eficiencia del suelo urbano.
- Rescatar y estructurar el espacio público como elemento estructurante de la vida de ciudad para mejorar las relaciones intraurbanas y la calidad de vida de sus habitantes.
- Impulsar la planificación mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios para propender por el desarrollo armónico e integral de la ciudad.
- Promover el uso racional del suelo.

Artículo 163.- Estrategias para la asignación de los tratamientos.
Se establece la clasificación del territorio urbano en zonas homogéneas conforme a las condiciones actuales, tendenciales, potencialidad de utilización y prospectiva general de planificación inmersa en el modelo de ocupación territorial.

Artículo 164.- Clasificación del territorio conforme a los tratamientos urbanísticos.
Se establece la siguiente clasificación del territorio conforme a los tratamientos urbanísticos para el Municipio de Ibagué espacializada en el Mapa oficial de Tratamientos Urbanísticos.

Suelo	Tratamiento	Definición

Perímetro urbano de la ciudad	Desarrollo	Este tratamiento define las condiciones de construcción y urbanismo a: a- Territorios en el suelo de expansión y con aptitud para su desarrollo en el horizonte del plan. b- Territorios en el suelo urbano de extensión significativa y con posibilidades de dotación de infraestructura. Esta orientado a incorporar armónicamente los territorios aun no desarrollados a la estructura general de la ciudad.

	Consolidación	Este tratamiento define las condiciones de construcción y urbanismo aplicables a sectores producto de un proceso de urbanización con escritura de loteo o en suelos urbanizados y edificados en gran proporción. Se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada uno. Este tratamiento está orientado a consolidar los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir las deficiencias que afectan su funcionamiento, considerando las condiciones establecidas en el modelo de ocupación territorial. Su objetivo será la generación de infraestructuras para el espacio público y equipamientos de carácter esencial, colectivo y recreativo a partir de las proyecciones de población .
	Conservación	Está dirigido a la limitación de territorios, elementos, conjuntos urbanos o inmuebles de especial Significancia cultural, arquitectónica, urbanística o ambiental de la ciudad, procurando la preservación de sus características originales, estableciéndose restricciones a la modificación de su estructura física, natural o construida.
	Renovación	Este tratamiento esta dirigido a sectores ubicados estratégicamente en la ciudad desarrollados con anterioridad, dotados de infraestructuras viales y de servicios que requieren de modificaciones sustanciales sobre el uso del suelo y las construcciones, con el objeto de maximizar su potencial urbanístico haciendo más eficiente el aprovechamiento del suelo, conforme a los parámetros establecidos en el modelo de ocupación del territorio. Se hace necesario su implementación a través de Planes Parciales y mecanismos de gestión participativa que preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona garantizando la planificación integral por sectores y posibilitando igualmente la posterior utilización de unidades de actuación urbanística, cooperación entre participes u otras herramientas dirigidas al reparto equitativo de cargas y beneficios, y la generación de unidades prediales más eficientes.

	Mejoramiento Integral	Es aquel tratamiento asignado a sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros. Su objetivo es propiciar la legalización integral de predios y edificaciones, el mejoramiento de las viviendas localizadas en la periferia, los alrededores del centro de la ciudad, y en zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de recuperación y consolidación con el fin de mejorar la calidad de vida. Este tratamiento se aplicara en aquellos asentamientos humanos que presenten algunas de las siguientes características: ▪ Desvinculación de la estructura formal humana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte. ▪ Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc. ▪ Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía. ▪ Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas ▪ Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte, entre otros. ▪ Concentración de población en condiciones de pobreza crítica. ▪ Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente ▪ Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda. ▪ Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad. ▪ Para la implementación del tratamiento de mejoramiento integral es necesario el desarrollo de un Plan Parcial.
Centros Poblados	De acuerdo a caracterización presenta las mismas condiciones para la cabecera municipal	

Titulo III.

Componente Urbano.

Primera Parte.

Usos del suelo y tratamientos urbanísticos.

Artículo 165.- Acciones para la implementación de los usos del suelo urbano.
Se determinan las siguientes acciones con el fin de estructurar y consolidar los usos en el área urbana de la ciudad de Ibagué:

1. Definición de las zonas, áreas y corredores homogéneos de acuerdo a los usos y actividades que se ejercen sobre el territorio.
2. Clasificación de los usos de acuerdo a su interrelación con las zonas, áreas y sectores definidos.
3. Clasificación de los usos del suelo urbano según su actividad.
4. Clasificación de los usos del suelo urbano de acuerdo al impacto de la actividad ejercida.
5. Incorporación de una normativa urbanística especifica para cada actividad de acuerdo con el impacto.
6. Identificar y especializar las zonas, áreas, corredores y sectores que conforman el territorio.
7. Elaborar la reglamentación para sectores normativos a partir del cruce de los usos del suelo con los tratamientos urbanísticos.
8. Reubicar y/o adecuar las actividades que no cumplan con los usos o requisitos mínimos asignados al territorio.
9. Reestructurar y reglamentar el procedimiento para la expedición del certificado de compatibilidad de uso, ubicación y normas mínimas.

Artículo 166.- Acciones para la implementación de los tratamientos urbanísticos.
Se determinan las siguientes acciones con el fin de estructurar y consolidar los tratamientos urbanísticos en el área urbana del municipio de Ibagué:

1. Definir de las zonas y corredores homogéneos de acuerdo a las acciones que se ejercen sobre el territorio.
2. Establecer el tratamiento urbanístico a partir de la clasificación de usos del suelo.
3. Clasificación de las actuaciones urbanísticas de acuerdo a los tratamientos y el modelo de ocupación territorial.
4. Identificar y definir los predios, edificaciones, inmuebles y conjuntos urbanos de especial interés arquitectónico, histórico, cultural y ambiental.
5. Identificar y espacializar las zonas y los corredores que son sujeto de las acciones sobre el territorio.
6. Elaborar la reglamentación para sectores normativos a partir de la superposición de los usos del suelo con los tratamientos urbanísticos.
7. Incentivar las acciones sobre el territorio que consoliden los tratamientos que permitirán mejorar las condiciones sociales y ambientales en la ciudad.

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO DE IBAGUE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

Capitulo 1.
Usos del suelo en el componente urbano.

Artículo 167.- Designación de los usos del suelo urbano.

Los usos del suelo urbano están determinados por la clasificación del mismo en corredores, zonas y áreas de actividad homogénea, debidamente interrelacionados con los usos categorizados de acuerdo con la actividad e impacto que se genere sobre la estructura del territorio. Dicha interrelación se expone en la Matriz de usos del suelo urbano, espacializada en el Mapa de usos del suelo.

Artículo 168.- Clasificación de zonas según su actividad.

Esta determinada por cinco zonas homogéneas de acuerdo a las actividades orientadas en la estructura urbana propuesta así:

1. Zona de actividad residencial.
2. Zona de actividad comercial y de servicios.
3. Zona de actividad institucional.
4. Zona de actividad central.
5. Zona de actividad integral.

Artículo 169.- Zona de actividad residencial.

Aquel suelo en el cual las edificaciones se destinan a habitación de una o más unidades para alojamiento permanente de personas, identificándose las siguientes áreas:

Áreas	Definición
Área residencial primaria	Área cuyo uso principal es la residencia permitiendo el emplazamiento de sectores de comercio y servicios localizados en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin y de acuerdo a los índices máximos que establece el presente acuerdo.
Área residencial secundaria	Área cuyo uso principal es la residencia y donde se presenta el emplazamiento de sectores de comercio y servicios, localizados sobre centros, ejes o corredores, preferiblemente en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin y de acuerdo a los índices máximos que establece el presente acuerdo.
Área residencial terciaria	Área cuyo uso principal es la residencia y donde se permite establecer comercio y servicio en todo el sector de acuerdo a los índices máximos que establece el presente acuerdo.

Artículo 170.- Zona de actividad comercial y de servicios.

Suelo en el cual las edificaciones se destinan al intercambio de bienes o servicios de diferente tipo identificándose las siguientes áreas:

Áreas	Definición
Área de servicio empresarial e industrial.	Áreas para oficinas, locales y centros de negocios.
Área de servicio personal.	Áreas para establecimientos de servicios de carácter personal.

Área de servicio de mantenimiento.	Áreas referidas a servicios de mantenimiento y/o reparación de artículos diversos
Área de comercio especial.	Áreas de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal, repuestos, objetos de insumo industrial a pequeña y/o mediana escala.
Área de comercio pesado.	Áreas destinadas al comercio de insumos industriales, repuestos y/o materiales de construcción a gran escala.

Artículo 171.- Zona de actividad institucional.
Son aquellos suelos destinados a los usos cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana.

Áreas	**Definición**
Área de equipamiento esencial.	Comprende las áreas destinadas para el desarrollo de servicios tales como: **1.** Administración. **2.** Seguridad. **3.** Justicia. **4.** Servicios Públicos. **5.** Cementerios existentes y servicios funerarios.
Área de equipamiento colectivo.	Áreas destinadas para el desarrollo de instalaciones: **1.** De salud. **2.** Educativas. **3.** Culturales. **4.** De culto. **5.** De bienestar social. **6.** De abastecimiento de alimentos. **7.** Feriales.
Área de equipamiento recreativo y deportivo.	Áreas designadas para el emplazamiento de instalaciones recreativas, deportivas y espacio público.

Artículo 172.- Zona de actividad central.
Suelo correspondiente al centro tradicional de la ciudad y subcentros anexos en el cual las edificaciones se pueden destinar a diferentes usos de acuerdo al modelo de ocupación propuesto y enunciados a continuación:

Áreas	**Definición**
Área residencial secundaria.	Área cuyo uso principal es la residencia y donde se presentan además de las áreas residenciales exclusivas, áreas residenciales con el emplazamiento de sectores de comercio y servicios, localizados sobre centros, ejes o corredores y preferiblemente en espacios arquitectónicamente diseñados

	para tal fin y de acuerdo con el índice de saturación establecido.

Área de servicio empresarial e industrial.	Áreas para oficinas, locales y centros de negocios.
Área de comercio especial.	Áreas de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal y repuestos y objetos de insumo industrial a mediana escala.
Área múltiple	Área destinada para albergar de manera armónica los usos anteriormente mencionados además del uso institucional (Uso cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana)

Artículo 173.- Zona de actividad integral.

Es aquella que designa sectores para desarrollos específicos articulando armónicamente los usos que allí coexisten y para lo cual se hace necesario del desarrollo de un plan parcial.

Areas	Definición
Área residencial	Aquel suelo en el cual las edificaciones se destinan a habitación de uno o más unidades para alojamiento permanente de personas.
Área comercial y de servicios.	Suelo en el cual las edificaciones se destinan al intercambio de bienes o servicios de diferente tipo.
Área institucional.	Son aquellos suelos destinados a los usos cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana.
Área industrial.	Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamble y manufactura de productos. Este uso esta condicionado al cumplimiento de las normas ambientales vigentes.

Artículo 174.- Zona de protección.

Son aquellos sectores del suelo urbano en donde se designan áreas, a las que por sus características especiales se les asigna usos específicos con el fin de conservarlas y protegerlas.

Zonas	Áreas	Definición
De especial Significancia ambiental	De reservas naturales del estado	Predio de carácter publico, con el propósito de establecer dentro de ellas planes de manejo para su protección y conservación.
De conservación ambiental	de bosque urbano	Áreas boscosas con especies nativas que garantizan condiciones apropiadas para la protección del medio ambiente
	de parques, plazas y plazoletas	Infraestructuras integrantes del Sistema de Espacio Público
	cedidas al municipio por actuaciones urbanísticas	Áreas verdes cedidas al Municipio por Urbanizadores por concepto de las cesiones para generar espacio publico
de conservación y restauración Ambiental	de recuperación integral	Areas para la ejecución de proyectos de recuperación ambiental.

	para la protección de cauces	Areas definidas por el decreto 1449 de 1977
	para la protección de cauces artificiales	áreas con el propósito de proteger los canales conducción artificial de agua
De protección por amenaza natural	De amenaza sísmica.	áreas expuestas a amenaza natural
	De amenaza volcánica.	áreas expuestas a amenaza de flujos, piroclastos, etc.
	De amenaza por flujos hídricos.	áreas expuestas a amenaza avalancha, inundaciones, etc.
	De amenaza por fenómenos de remoción en masa	áreas expuestas a fenómenos de tipo de erosión, etc.
De protección por amenaza Inducida	De influencia de líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas (115 kv).	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
	De influencia de las líneas férreas.	Áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
	De influencia de las vías nacionales y estructurantes.	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
	de influencia de las redes principales de conducción de combustible	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
	de influencia del cono de aproximación del aeropuerto	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades
De protección para servicios públicos	de plantas de abastecimiento de acueductos	áreas para la amortiguación del impacto que genera de estas actividades

Parágrafo: las áreas a que se refieren, están referidas en el mapa de usos U4, que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 175.- Clasificación de corredores según su actividad.
Se determinan diferentes ejes en corredores viales de la ciudad de acuerdo a la actividad asignada a los predios localizados sobre los mismos y coherentemente con lo estipulado en el modelo de ocupación del territorio y el plan vial y de transporte. La interrelación de los ejes de acuerdo con la actividad e impacto que se genere sobre el territorio esta determinada en la Matriz de Usos del suelo urbano.
Se definen los siguientes sectores para los corredores y anillos:

Eje	Definición
Eje de actividad residencial.	Ejes en el cual las edificaciones se destinan a habitación de uno o más unidades para alojamiento permanente de personas y referido a

Eje	Definición
	la zona residencial colindante.

Eje de servicio empresarial e industrial.	Ejes para oficinas, locales y centros de negocios.
Eje de servicio personal.	Ejes para establecimientos de servicios de carácter personal.
Eje de servicio de mantenimiento.	Ejes referidos a servicios de mantenimiento y/o reparación de artículos diversos
Eje de comercio especial.	Ejes de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal, repuestos y/o objetos de insumo industrial a pequeña y mediana escala.
Eje de comercio pesado.	Ejes destinados al comercio de insumos industriales, repuestos y materiales de construcción a gran escala.
Eje institucional	Ejes destinados a los usos cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana.
Eje múltiple	Ejes destinados a albergar armónicamente los usos anteriormente descritos.

Parágrafo: las áreas a que se refieren, están referidas en el mapa de usos U4, que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 176.- Clasificación de los usos del suelo urbano según su interrelación.

Se clasifican de acuerdo a la interrelación de los usos en cada área y de conformidad al modelo de ordenamiento de la siguiente manera:

Uso principal. Es la actividad señalada como predominante para una zona y que responde a la vocación o carácter de la misma y que se ajusta a las normas que sobre ella se establezcan para garantizar un desarrollo sostenible.
Uso compatible. Es la actividad que puede coexistir con el uso principal conforme a la vocación y usos del mismo.
Uso condicionado: Es el que corresponde a actividades que por sus condicionantes de impacto requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan autorización previa y de condicionamiento específico de manejo dados por la autoridad ambiental y la Administración Municipal.
Uso prohibido: Es el que no está de acuerdo con la vocación predominante de la zona y con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, generando efectos negativos obre los usos principales y compatibles.

Artículo 177.- Usos prohibidos en el territorio urbano.

Son usos prohibidos dentro del suelo urbano:

Actividad	Definición
Industria extractiva	Entendida como aquella que consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas o a cielo abierto,

	canteras y pozos.

Cementerios, Jardines cementerios, Hornos Crematorios.	
Industria Pecuaria	Cría de especies menores, avicultura, porcicultura y similares, sacrificio de todo tipo de animales.
Industria Agropecuaria y Ganadera	

Parágrafo. Autorícese a la Administración Municipal para que en un término de seis meses regule las normas ajustadas al POT con respecto de los cementerios y jardines cementerios generados antes de la aprobación del presente acuerdo.

Artículo 178.- Indice de saturación de usos diferentes al uso principal.
Se establece como índice de saturación para los usos diferentes al uso principal de cada área de actividad, es decir, los usos compatibles y condicionados un porcentaje equivalente al 40% del área bruta del sector normativo

Artículo 179.- Clasificación de los usos del suelo urbano según su actividad.
Los usos del suelo en el municipio de Ibagué se clasifican según las siguientes actividades que se pueden ejecutar sobre el territorio acorde a unos determinantes de sostenibilidad ambiental y productiva.

1. Vivienda.
2. Comercio y Servicios.
3. Institucional.
4. Industrial de bajo impacto.
5. Protección.

Artículo 180.- Clasificación de los Usos del suelo urbano según su Impacto.
Para el manejo de los usos del suelo en el municipio se establecen categorías de acuerdo con el impacto que generen en la estructura del territorio, de la siguiente manera:

1. Cobertura local: Se refiere a aquellos usos que se pueden localizar inmediatos a la vivienda y que por su área y por la baja generación de impactos como parqueaderos, olores, ruidos o emisiones contaminantes, pueden ubicarse con restricciones mínimas en cualquier sector de la ciudad.
2. Cobertura Sectorial: Se entiende como la que se asigna a aquellos usos que pueden estar mezclados con la vivienda como uso complementario, pero que por su mayor impacto, mayor afluencia de usuarios y el impacto que generan sobre el espacio público y el medio ambiente debe desarrollarse bajo condiciones especiales.
3. Cobertura Urbana: Está relacionada con aquellos usos que se constituyen en uso principal del sector en que se ubican y su cubrimiento alcanza a todas las áreas urbanas, generando desplazamientos de población, usos complementarios e impacto sobre el espacio público.

4. Cobertura Regional: Se identifica con las actividades cuyo impacto trasciende el ámbito municipal y generan desplazamientos e impactos de gran magnitud por lo que deben localizarse en sitios especiales y que por lo general no son compatibles con otros usos salvo los de la misma categoría.

Artículo 181.- Descripción para el uso vivienda y normativa urbanística básica.

1. El uso residencial se puede llevar a cabo en estructuras arquitectónicas de tipo unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.
2. Los patrones normativos determinarán la localización, intensidad e índice de saturación de los usos diferentes a la vivienda respecto al área delimitada.
3. Los desarrollos urbanísticos aprobados para vivienda al igual que los conjuntos cerrados y agrupaciones se identifican como áreas residenciales primarias.
4. Se establece la siguiente tabla para frentes y áreas mínimas en viviendas:

Vivienda	**Construido**		**Sin construir**	
	Frente mínimo.	Area mínima.	Frente mínimo.	Area mínima.
Unifamiliar	5	50	6	60
Bifamiliar	7	72	7	84
Trifamiliar	7	91	7	105
Multifamiliar (Hasta 5 pisos)	12	144	12	144

Artículo 182.- Descripción del uso comercial y de servicios según su impacto y normativa urbanística mínima.

1. Comercio y Servicios de Cobertura local: Venta al por menor de bienes y servicios para el consumo cotidiano, relacionado directamente con el uso residencial y complementario a éste. De acuerdo con las características de su instalación, el comercio y servicios de cobertura local, presentan dos variables:

a. El que se desarrolla en espacios compartidos con el uso residencial, adecuados mediante intervenciones arquitectónicas.
b. El que se desarrolla en locales independientes construidos como complemento a edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.

Parágrafo 1. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

i. No requiere espacio público complementario especializado.
ii. No requiere zonas de bodegaje de gran capacidad.
iii. Se abastece con vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas de cargue y descargue ni vías de acceso importantes.
iv. No generan gran volumen de empleo.
v. No generan usos complementarios.
vi. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
vii. Es compatible con todos los usos.

c. Tabla resumen

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS		
Comercio y servicios de cobertura local		
Área:	Área máxima: 25 m2 Frente Mínimo 3 Mts.	
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo	En las urbanizaciones que se aprueben a partir de la vigencia del presente acuerdo, no se permitirá el comercio de cobertura local anexo a la vivienda. Solamente se podrá ubicar comercio de cobertura local en los locales especialmente diseñados o adecuados para tal fin o locales construidos para equipamientos complementarios sin sobrepasar la saturación permitida.
Índice de Saturación	El índice máximo de Saturación se establece en 5 % del área construida en vivienda	

2. Comercio y Servicios de Cobertura Sectorial. Venta al por menor de bienes y servicios para el consumo especializado de la población de sectores urbanos, constituyéndose en uso principal aledaños a las zonas de uso residencial. De acuerdo con las características de su instalación, el comercio y servicios de cobertura sectorial, presentan tres variantes:

a. Los que se desarrollan en espacios originalmente destinados al uso residencial, adecuados total o parcialmente mediante intervenciones arquitectónicas.
b. El que se desarrolla en locales independientes construidos como complemento a edificaciones aisladas.
c. El que se desarrolla en locales independientes especialmente construidos para el funcionamiento del uso.

Parágrafo2. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

i. Generan impacto sobre el entorno, requiriendo, por lo tanto espacio público complementario especializado. Requiere de estructuras capaces de asumir los volúmenes internos generados por la actividad.
ii. Requiere estacionamientos para visitantes.
iii. Requiere zonas de bodegaje y zonas de exhibición.
iv. Requieren de zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso importantes.
v. Generan un mediano volumen de empleo.
vi. Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
vii. Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.

d. Tabla resumen

NORMAS BÁSICAS	
Comercio y Servicios de Cobertura zonal	
Área:	Área Máxima: 50 m2
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
Condiciones	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.
Índice de saturación.	El índice máximo de Saturación se establece en 40 % del área construida en vivienda

3. Comercio y Servicios de Cobertura Urbana. Venta al por menor de bienes y servicios para el consumo de toda la población urbana constituyéndose en uso principal de los sectores en los que se localiza. De acuerdo con las características de las construcciones en las que se desarrolla, se presenta en dos modalidades:

a. En Centros Comerciales y/o Empresariales, Pasajes Comerciales o Supermercados y Almacenes por Departamentos.
b. En locales independientes especialmente construidos o adaptados para el funcionamiento del uso.

Parágrafo 3. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

i. Se establecen en construcciones de gran magnitud, especialmente diseñadas y construidas para tal fin.
ii. Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas especializadas.
iii. Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia alta de trabajadores y usuarios.
iv. Requieren zonas de parqueo especializadas.
v. Generan alto impacto sobre el espacio público.
vi. Requieren grandes zonas de bodegaje y zonas de exhibición.
vii. Requieren grandes zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso importantes.
viii. Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
ix. Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.
x. Se considera un uso de alto impacto urbanístico que requiere soluciones específicas para cada tipo de actividad.

c. Tabla resumen.

NORMAS BÁSICAS	
Comercio y Servicios de Cobertura Urbana	
Agrupaciones comerciales	
Los centros comerciales y/o empresariales, pasajes comerciales o supermercados y almacenes por departamentos: se regirán por las normas establecidas en el presente Acuerdo.	
Locales independientes	
Área:	Área mínima 50 m2
Localización permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo..
Índice de saturación.	De acuerdo a los patrones normativos del sector.

4. Comercio y Servicios de Cobertura Regional. Venta al por mayor de bienes y servicios para el consumo de toda la población urbana y aquella localizada en la zona regional que rodea al Municipio de Ibagué. De acuerdo con las características de las construcciones en las que se desarrolla, se presenta en dos modalidades:

a. En Centros Comerciales y/o Empresariales, Pasajes Comerciales, Supermercados y Almacenes por Departamentos.
b. En locales independientes especialmente construidos para el funcionamiento del uso.

Parágrafo 4. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

i. Se establecen en construcciones de gran magnitud, especialmente diseñadas y construidas para tal fin.
ii. Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas especializadas.
iii. Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia alta de trabajadores y usuarios.
iv. Requieren zonas de parqueo especializadas.
v. Generan alto impacto sobre el espacio público.
vi. Requieren grandes zonas de bodegaje y zonas de exhibición.
vii. Requieren grandes zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso importantes.
viii. Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
ix. Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.
x. Se considera un uso de alto impacto urbanístico que requiere soluciones específicas para cada tipo de actividad.

c. Tabla resumen

NORMAS BÁSICAS
Comercio y Servicios de Cobertura Regional
Agrupaciones Comerciales
Centros comerciales y/o empresariales, pasajes comerciales o supermercados y almacenes por departamentos: se regirán por las normas establecidas en el libro de normas generales

de la presente normativa.

Locales independientes	
Área:	Área mínima: 150 m2
Localización permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo.
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.

Parágrafo 5. Se considera como uso prohibido el mercado mayorista y de productos agrícolas en las manzanas aferentes a las plazas de mercado y centros de abasto.

Artículo 183.- Descripción del uso institucional según su impacto y normativa urbanística especifica.

1. Institucional de Cobertura local.
Son aquellos usos cuya función es la de prestar los diferentes servicios asistenciales, educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación como soporte de las actividades de la población en un área inmediata a la vivienda.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos funcionan en espacios construidos especialmente o en reformas o adecuaciones de construcciones existentes.

Parágrafo 1. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental.
b. No generan tráfico, ruidos ni contaminación.
c. No requiere espacio público complementario especializado.
d. No generan usos complementarios.
e. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
f. Es compatible con todos los usos.

NORMAS ESPECIFICAS	
Institucional de Cobertura local.	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área:	De acuerdo con las normas específicas para cada tipo de uso sin sobrepasar en área el catastro típico del sector. No se permitirá la integración de más de un predio para el funcionamiento de equipamientos de cobertura local.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
Cargue y descargue	No requiere

2. Institucional de Cobertura sectorial.

Prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas más extensas. Se consideran de mediano impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en el presente acuerdo.

Parágrafo 2. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan afluencia concentrada de usuarios
b. Generan tráfico y contaminación auditiva
c. Requieren espacio público complementario especializado.
d. Generan usos complementarios.
e. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

NORMAS ESPECIFICAS	
Equipamientos Municipales de Cobertura sectorial.	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área:	De acuerdo con las normas específicas para cada tipo de uso sin sobrepasar en área el catastro típico del sector. Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes para el funcionamiento de equipamientos de cobertura zonal si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

3. Institucional de Cobertura Urbana.
Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.

Parágrafo 3. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan alta concentración de usuarios
b. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva
c. Requieren relación directa con el transporte público.
d. Requieren espacio público complementario especializado.
e. Generan usos complementarios.

f. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

NORMAS ESPECIFICAS	
Institucional de Cobertura Urbana.	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área:	De acuerdo con las normas específicas para cada tipo de uso sin sobrepasar en área el catastro típico del sector. Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes para el funcionamiento de equipamientos de cobertura zonal si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo.
Cargue y descargue	No requiere
Condiciones.	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

4. Institucional de Cobertura Regional.
Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.

Parágrafo 4. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

a. Generan alta concentración de usuarios
b. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva
c. Requieren relación directa con el transporte público.
d. Requieren espacio público complementario especializado.
e. Generan usos complementarios.
f. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

NORMAS ESPECIFICAS	
Institucional de Cobertura Regional.	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área:	De acuerdo con las normas específicas para cada tipo de uso sin sobrepasar en área el catastro típico del sector. Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes para el funcionamiento de equipamientos de cobertura regional si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil..

Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo

Condiciones.	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

Parágrafo 5. Se consideran como usos condicionados del sector los centros de abastos y las plazas de mercado de la ciudad

Parágrafo 6. La Administración Municipal elaborará en un plazo no superior a 12 meses a partir de la vigencia del presente Acuerdo los estudios, las políticas y la normativa específica para las plazas de mercado, centros de abastos y zonas de influencia de las mismas.

Artículo 184.- Descripción para el uso de actividad industrial según su impacto y normativa urbanística especifica.

1. Industria Transformadora de Cobertura local
Son aquellos usos industriales compatibles y complementarios con el uso residencial considerados soporte de las actividades de la población en un área inmediata a la vivienda.

De acuerdo con sus características de cobertura, funcionan en espacios construidos especialmente o en reformas o adecuaciones de construcciones existentes.

Parágrafo 1. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- **a.** Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental.
- **b.** No generan tráfico, ruidos ni contaminación.
- **c.** No requiere espacio público complementario especializado.
- **d.** No generan usos complementarios.
- **e.** No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño con un consumo menor a 10 KW.
- **f.** Ocupación máxima de 15 empleados
- **g.** Es compatible con todos los usos.

NORMAS BÁSICAS		
Industria Transformadora de Cobertura local		
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.		
Área	Área máxima 300 m2	No se permitirá la integración de más de un predio para el funcionamiento de industria transformadora de cobertura local.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo	
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.	

2. Industria Transformadora de Cobertura sectorial.
Son aquellos usos que requieren instalaciones adaptadas para su funcionamiento cuyas actividades producen impacto urbano por contaminación acústica y/o atmosférica. En algunos casos emplean o producen sustancias inflamables o insumos que generan polvo, raspaduras metálicas, aserrín y producen un nivel de ruido en razón de su funcionamiento. Prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas más extensas. Se consideran de mediano impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estas industrias pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en el presente acuerdo.

Parágrafo 2. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- **a.** Generan afluencia concentrada de usuarios
- **b.** Generan tráfico y contaminación auditiva
- **c.** Requieren espacio público complementario especializado.
- **d.** Generan usos complementarios.
- **e.** No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos con un consumo menor a 20 KW.
- **f.** Ocupación máxima de 80 empleados.

NORMAS ESPECIFICAS	
Industria Transformadora de Cobertura zonal.	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área:	Área mínima 300 m2 Área máxima 1000 m2 Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes para el funcionamiento de industrias de cobertura zonal si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo.
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

3. Industria Transformadora de Cobertura Urbana
Corresponde al uso industrial, cuyo proceso de elaboración de materia prima, puede generar contaminación ambiental por ruidos, olores, vibraciones, etc., y generar conflictos sobre el trafico vehicular y peatonal. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos usos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso debido al tamaño y magnitud de los impactos

generados, en zonas cuyo uso principal sea el industrial o en predios que permitan generar aislamientos o zonas de protección hacia el contexto.

Parágrafo 3. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- **a.** Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva
- **b.** Requieren relación directa con el transporte público.
- **c.** Requieren espacio público complementario especializado.
- **d.** Generan usos complementarios.
- **e.** Requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño con un consumo superior a 20 KW.
- **f.** Ocupación superior a 80 empleados.

NORMAS ESPECIFICAS	
Industria Transformadora de Cobertura Urbana	
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.	
Área:	Área mínima 1000 m2
Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

4. Industria Transformadora de Cobertura Regional.
Corresponde a los usos industriales cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva y cuyo funcionamiento requiere instalaciones aisladas y medidas extremas de seguridad. Se consideran de alto impacto urbano y social.

De acuerdo con sus características de cobertura, estos usos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso.

Parágrafo 4. El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- **a.** Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva
- **b.** Requieren relación directa con el transporte público.
- **c.** Requieren espacio público complementario especializado.
- **d.** Generan usos complementarios.
- **e.** Requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

NORMAS ESPECIFICAS	
Industria Transformadora de Cobertura Regional.	
Deberán cumplir con todas las normas mínimas sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados y las demás establecidas en las normas generales.	
Área:	Área mínima 1000 m2

Localización Permitida	De acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo. Requiere de Estudio de Impacto Ambiental
Condición	Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.. No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

Parágrafo 5. Para el Uso Industrial la nueva reglamentación específica de usos del suelo del POT, prohibe el uso industrial de alto impacto dentro del perímetro urbano, las industrias actualmente establecidas podrán permanecer en el sitio considerándose como uso condicionado siempre y cuando cumplan con lo establecido en las normas del sector, implementen en el corto plazo programas de mitigación de impactos por emisiones ambientales y no presenten ningún tipo de espacio público. Estas industrias, deberán cumplir con la legislación ambiental vigente, desarrollar los planes de manejo e incorporar la tecnología necesaria para eliminar la contaminación por vertimientos. Además el desarrollo industrial esta condicionado a la realización de un estudio del sector industrial, al igual que el plan especial de la zona industrial de Buenos aires, estudios que deben iniciarse en un plazo no mayor a un año, después de la aprobación del POT.

Parágrafo 6. Para la Actividad Minera las zonas de extracción de minerales y materiales para la construcción, a través de la explotación de canteras, ya localizadas dentro del perímetro urbano y que tengan explotación minera de hecho y de subsistencia, tendrán un plazo de tres (3) años, a partir de la aprobación del presente Acuerdo para abandonar sus actividades. Las actividades de extracción de minerales y materiales para la construcción ya localizadas dentro del perímetro urbano que cuenten con titulo minero, inscrito ante el Ministerio de Minas y Energía, deberán ser sujeto de los respectivos requerimientos, para establecer los mecanismos de concertación, con él animo de dar cumplimiento en lo dispuesto en el código de los Recursos Naturales (Decreto 2811 de 1974) y la Ley 99 de 1993, para ajustar sus explotaciones a actividades de restauración o sustitución ambiental según Plan de Manejo concertado con la autoridad ambiental, minera y Administración Municipal. Las que agoten el material pasarán a tener un uso del suelo conforme lo asigne la autoridad competente.
La explotación artesanal de material de arrastre se permitirá de conformidad con lo establecido por la debida autoridad ambiental, pero no se permitirán nuevos desarrollo mineros, a través de la explotación de canteras, a una distancia menor de mil (1000) metros del perímetro urbano.

Artículo 185.- **Descripción del uso de protección.**
Son aquellos usos que se asignan a suelos y áreas localizadas en zona urbana con especiales características geográficas, paisajísticas y ambientales, o que están localizadas en zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos o forman parte de áreas requeridas para la provisión de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 186.- **Usos transitorios en zonas habitadas declaradas suelos de protección urbano y que no hacen parte del sistema de espacio público.**
Para estas zonas los únicos usos permitidos serán los destinados a los suelos de protección. Los diferentes usos establecidos hasta la aprobación del presente acuerdo serán declarados USOS TRANSITORIOS hasta tanto se realicen los estudios de amenazas y riegos y la microzonificación sísmica. Se prohibe el incremento en el índice de edificabilidad y ocupación de estas áreas.

Artículo 187.- Formulación de sectores normativos.
A partir de la superposición del Mapa de Usos con el Mapa de tratamientos, se espacializarán sectores normativos con los que se elaborará una reglamentación específica que contendrá las normas generales aplicables al suelo urbano. Los sectores normativos podrán contener dentro de ellos subsectores, considerando que reúnen una serie de particularidades y condiciones especiales que identifican una zona homogénea en el suelo urbano.

Parágrafo. La Administración Municipal a través de fichas normativas compilará las normas generales a aplicarse en estos sectores.

Artículo 188.- Fichas normativas.
Corresponden a la resultante del cotejo de normas aplicables a sectores normativos y contendrán como mínimo la siguiente información.

1. Código de identificación del sector normativo
2. Area de actividad
3. Tratamiento urbanístico
4. Operación urbanística (si esta sujeta a esta)
5. Índice de ocupación permitido
6. Índice de construcción
7. Las alturas máximas permitidas para las edificaciones
8. Retiros
9. Manejo de antejardines
10. Voladizos
11. Consideraciones y manejo del espacio público
12. Las que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal considere necesarias.

Parágrafo. La administración municipal elaborará estas fichas en un lapso no superior a seis meses después de que entre en vigencia el presente acuerdo.

Artículo 189.- Certificado de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas.
Para el funcionamiento de cualquier actividad dentro del Municipio de Ibagué, será obligatoria la expedición del Certificado de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas, documento que será expedido por la Administración Municipal y que tendrá en cuenta los siguientes atributos, de acuerdo con el uso y ubicación de la actividad:

1. Cumplimiento integral de las obligaciones normativas generales y especificas de cada sector.
2. Compatibilidad del uso con el área y el sector normativo definido por el carácter principal, complementario, condicionado o prohibido y las condiciones especificas señaladas por la normativa.
3. Índice de saturación del uso referido al área de actividad.
4. Escala o cobertura del uso.
5. Condiciones de localización.
6. Condiciones de funcionamiento de los establecimientos.
7. Tratamiento de impactos sobre el espacio público.
8. Requerimiento de parqueaderos.
9. Restricciones o condiciones

Parágrafo 1. A partir de la vigencia del presente Acuerdo, los planos urbanísticos y arquitectónicos que se presenten para aprobación de las Curadurías Urbanas, deberán señalar con la mayor precisión posible, el uso al cual serán destinados los espacios con el objeto de establecer claramente las condiciones particulares que debe cumplir cada uno de ellos y realizar el posterior control al uso de los mismos.

Parágrafo 2. Para la expedición del Certificado de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas, se tendrá en cuenta, además de la ubicación del predio, el impacto del uso y su correspondencia con la destinación original que se estableció en los planos de aprobación.

Artículo 190.- Disposiciones generales y alcance de las normas sobre Usos.
El presente Acuerdo define las normas generales sobre usos del suelo en áreas urbanas y rurales, mediante la delimitación de zonas y áreas de actividades a las cuales se les asignan usos de acuerdo a la actividad predominante y a los objetivos del Plan.

Todo volumen arquitectónico que pretenda contener un uso permitido en determinada área del suelo municipal, deberá ser concebido de manera integral y suficiente de tal forma que absorba todas las necesidades generadas de su actividad y de su propia dinámica, tales como parqueaderos, unidades sanitarias de uso público, zonas de cargue y descargue, aislamientos, zonas de protección ambiental, zonas comunales y de recreación evitando siempre la ocupación de espacio público, Las autoridades competentes no expedirán licencia de construcción cuando se presente el incumplimiento de los requisitos mínimos y prohibirán el funcionamiento, aún cuando el uso sea permitido sin perjuicio de que se apliquen las sanciones consagradas en el Art. 14 de la ley 388/97 y en el presente Acuerdo.

Parágrafo 1. Las actividades que no cumplan con los usos o requisitos mínimos asignados para las zonas o áreas establecidas en el presente acuerdo se consideraran Uso Establecido y tendrán un plazo de 12 meses para adecuar sus instalaciones de acuerdo a los requerimientos de operación y funcionamiento que establezca el Municipio. Si transcurrido el plazo, no se ha efectuado la adecuación y se considera uso prohibido en el sector, no podrán realizar ningún tipo de obra, proceso de expansión, renovación o ampliación y se considerará inválido el Certificado de Compatibilidad de Uso.

Parágrafo 2. A partir de la vigencia del presente Acuerdo, solamente se expedirá certificado de uso a las nuevas actividades que se desarrollen en construcciones, reformas y/o adecuaciones que cumplan con la totalidad de las normas mínimas aquí establecidas.

Parágrafo 3. A partir de la vigencia del presente acuerdo quedarán derogadas todas las viabilidades de uso expedidas por la Administración Municipal que no se acojan a lo dispuesto por el mismo.

Capitulo 2.
Tratamientos Urbanísticos.

Artículo 191.- Definiciones y Conceptos Generales.
Los tratamientos son decisiones de ordenamiento que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el suelo urbano y de expansión del municipio y los particulares establecidos para cada zona

homogénea específica. Mediante los tratamientos se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo de todos los sectores de la ciudad.

Con el objeto de definir el tratamiento que se aplica a las diferentes zonas del área urbana y de expansión, el plan de ordenamiento parte de la premisa de que las propuestas para los distintos sectores deben definirse a partir del reconocimiento de las particularidades de conformación y desarrollo de los mismos. Asume que la evaluación de las características morfológicas de un sector permiten deducir cuál es su potencial de crecimiento o evolución a futuro y cuáles son las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico. El plan formula entonces a partir del entendimiento de la ciudad como un hecho histórico que se consolida en una serie de zonas homogéneas a su interior y claramente diferenciadas entre sí.

Artículo 192.- Zonas Homogéneas. Sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.

La determinación de la propuesta de desarrollo o “tratamiento urbanístico” para cada zona homogénea, se deriva del análisis de sus carencias, conflictos, tendencias y potencialidades. Esta definición puede dirigirse a consolidar su vocación actual o a modificarla parcial o totalmente, según sea el caso.

Así mismo, la definición de estos tratamientos se deriva de la posición y relaciones que establece cada una de las zonas homogéneas con el sistema estructurante de ciudad y de la incidencia en ellas de las acciones o proyectos que se definan en este sistema principal, lo cual puede replantear las condiciones particulares para el desarrollo a futuro de algunas de estas zonas e incluir modificaciones a sus dinámicas actuales.

Estas propuestas de desarrollo son parte constitutiva de las normas generales de cada uno de los tratamientos urbanísticos establecidos.

Artículo 193.- Instrumentos de planeamiento urbanístico.
Son todos los actos administrativos expedidos por las autoridades competentes del orden Municipal conforme a la Ley, que contengan decisiones relativas al desarrollo urbano o al Ordenamiento Territorial. Además del Plan que se adopta por el presente Acuerdo, son instrumentos de planeamiento los programas de ejecución, los planes parciales, las normas urbanísticas y en general las disposiciones contenidas en Decretos, Resoluciones y cualquier otro tipo de acto administrativo, que se adopten en desarrollo de las provisiones contenidas en el presente Plan. También son Instrumentos de Planeamiento, los proyectos objeto de aprobación oficial.

Artículo 194.- Clasificación de las actuaciones Urbanísticas.
Las actuaciones urbanísticas se clasifican en:

a- Parcelación
b- Urbanización
c- Construcción
d- Incorporación al desarrollo.

Artículo 195.- Clasificación de los tratamientos.
Para orientar el desarrollo del conjunto del área urbana de la ciudad y del suelo de expansión se determinan los siguientes tipos de tratamientos:

TRATAMIENTO	TIPO
Desarrollo	Suelo de Expansión Urbana Suelo Urbano
Consolidación	Estabilización Implementación
Conservación	Puntual Urbanística Ambiental
Mejoramiento integral	
Renovación o redesarrollo	

La delimitación y diferenciación de las zonas a las cuales se les asignan estos tipos de tratamientos aparecen consignadas en el plano “tratamientos" urbanísticos” que hace parte integral del presente Acuerdo.

Tratamiento	Definición
Desarrollo	Este tratamiento define las condiciones de construcción y urbanismo a: a- Territorios en suelo de expansión y con aptitud para su desarrollo en el horizonte del Plan. b- Territorios en suelo urbano de extensión significativa y con posibilidades de dotación de infraestructura. A partir de las particularidades de cada una de las zonas de desarrollo se establece la siguiente diferencia en el tratamiento: Desarrollo en suelo urbano. Para su desarrollo se deberá articular los predios a desarrollar con los sistemas estructurantes existentes, integrándolos de manera efectiva a su contexto y la ciudad, realizando sus cesiones en función de la consolidación futura de sectores urbanos. Será requisito para el desarrollo de los predios localizados en esta zona de la elaboración previa u aprobación del correspondiente plan parcial, unidades de actuación y/o operaciones urbanas, cuya dimensión mínima se encuentra definida en la ficha normativa de cada una de ellas. aprobación del correspondiente plan parcial, cuya dimensión mínima se encuentra definida en la ficha de cada una de ellas. Desarrollo en suelo de expansión urbana. Para su desarrollo se requiere la elaboración previa de un plan parcial integral para el área de la zona respectiva. Considerando que estas zonas se encuentren actualmente desvinculada.

Consolidación	Este tratamiento define las condiciones de construcción y urbanismo aplicables a sectores producto de un proceso de urbanización con escritura de loteo o en suelos urbanizados y edificados en gran proporción. Se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan a partir de unas directrices generales definidas para cada uno. Este tratamiento esta orientado a consolidar los valores urbanísticos ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir las deficiencias que afectan su funcionamiento, considerando las condiciones establecidas en el modelo de ocupación territorial. Su objetivo será la generación de infraestructuras para el Espacio Público y equipamientos de carácter esencial, colectivo y recreativo a partir de las proyecciones de población De acuerdo con las condiciones de cada zona, el tratamiento de consolidación se clasifica en: Estabilización: El objetivo de éste tratamiento es el de mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, conforme a los requerimientos del sector, aplicable a territorios dotados de infraestructuras adecuadas, proyectando la implementación de nuevas infraestructuras ante los requerimientos establecidos por los procesos de redensificación. Implementación: El objetivo de este tratamiento es el de suplir deficiencias, priorizando necesidades conforme la caracterización de la zona homogénea que lo integra estableciendo requerimientos específicos de ocupación del suelo. Se aplica a aquellos sectores que presentan deficiencias en la dotación de infraestructuras para el servicio publico y equipamientos de carácter esencial, colectivo y recreativo generando conflictos en la ocupación del suelo.
Conservación	Está dirigido a la limitación de territorios, elementos, conjuntos urbanos o inmuebles de especial significancia cultural, arquitectónica, urbanística o ambiental de la ciudad, procurando la preservación de sus características originales, estableciéndose restricciones a la modificación de su estructura física. Las categorías correspondientes a este tratamiento son: Conservación urbanística: Tratamiento asignado a conjuntos urbanos que presentan identidad y unidad formal por ser representativos a nivel urbano de una época o de tipologías de singular valor cuyo objeto será respetar armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística. Conservación ambiental: Se dirige a sectores que por deterioro de sus características ambientales y paisajísticas deberán ser recuperados, preservados y fortalecidos a fin de mantener sus condiciones iniciales en términos de sostenibilidad ambiental Conservación puntual: Tratamiento asignado a monumentos, inmuebles y edificaciones singulares que por sus características especiales y relevantes deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, adecuación, mantenimiento y reparaciones locativas.

	Se localizan en cualquier sector de la ciudad independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo. Igualmente se refiere a las edificaciones, sectores o espacios públicos determinados como bienes de interés cultural de la nación, en cuyo caso se hace necesario cumplir con los procedimientos establecidos para su protección en las disposiciones nacionales estipuladas en la ley 397 de 1997
Renovación O Redesarrollo	Las zonas que reciben este tratamiento, se localizan generalmente en áreas del centro tradicional y representativo metropolitano o sus alrededores, razón por la cual su renovación se considera fundamental, pues permitirá a partir de la solución paulatina de sus conflictos funcionales y de su adecuada articulación al resto de la ciudad, la recuperación global de la zona más importante de ésta y por ende un beneficio de carácter metropolitano de gran incidencia par ala productividad y competitividad de Ibagué. Al igual que el tratamiento de redesarrollo, la renovación urbana promueve la utilización de instrumentos de carácter asociativo a través de planes parciales, de manera que se habilita la utilización de mayores aprovechamientos y toda la gama de incentivos derivados de la utilización de esta figura de acuerdo con la ley 388 de 1997. Igualmente permite desarrollos predio a predio a partir de un bajo aprovechamiento, correspondiente al medio existente en la zona hasta el momento de adopción del plan parcial para la misma. El área mínima para plantear el plan parcial en este tratamiento será la correspondiente a la totalidad de la zona. A su vez dicho plan podrá establecer las unidades de actuación urbanística, cooperación entre participes y demás figuras que permitan llevar a cabo la renovación.

Mejoramiento Integral	Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamiento humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, los alrededores del centro de la ciudad, y en zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de consolidación y recuperación. La intervención de mejoramiento estará dirigida específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, así como también a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda. Ello implica estrategias de coordinación intersectorial. Este tratamiento se aplicara en aquellos asentamientos humanos que presenten algunas de las siguientes características: 1. Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte. 2. Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc. 3. Carencia en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía. 4. Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas 5. Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte, entre otros. 6. Concentración de población en condiciones de pobreza crítica. 7. Condiciones precarias de accesibilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente 8. Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda. 9. Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad. Parágrafo 1. Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes de mejoramiento integral, estarán dirigidos a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y disminuir los conflictos derivados de las relaciones entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar. Parágrafo 2. Para efectos de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación y gestión, proyectos de legalización y regularización urbanística, podrán

	también desarrollarse en las zonas objetivo del tratamiento de consolidación de generación.
Redesarrollo	Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructuras y localización estratégica en la ciudad de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el plan, de manera que se privilegié su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos. Es condición esencial de este tratamiento la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos, vía la formulación de planes parciales que garanticen la planificación integral por sectores y posibiliten la utilización de unidades de actuación urbanística, cooperación entre participes u otras herramientas dirigidas al reparto equitativo de cargas y beneficios, y la generación de unidades prediales más eficientes que permitan mayores aprovechamientos y mejores dotaciones. Parágrafo. En las zonas de redesarrollo podrán realizarse proyectos predio a predio utilizando el aprovechamiento medio previsto para el caso en la correspondiente ficha. Una vez adoptado el plan parcial de la zona regirán las normas sobre aprovechamientos y usos complementarios definidos por el mismo. Este plan parcial podrá hacer uso de los mayores aprovechamientos previstos para la zona. Así mismo, en estas zonas podrán permanecer las actividades actuales siempre y cuando no generen conflictos o deterioro en el sector y cumplan con las normas ambientales pertinentes.

Artículo 196.- Alcance de las normas.
En los predios desarrollables aislados al interior de las zonas de tratamiento surtirán efecto s las normas básicas referentes a los procesos de urbanización y construcción, al tiempo que se deberán cumplir las condiciones de desarrollo establecidas para cada uno de los tratamientos específicos

Artículo 197.- Conjuntos Urbanos de Especial Interés Histórico o Arquitectónico.
Se definen los siguientes conjuntos urbanos de espacial interés para el Municipio de Ibagué.

Barrio La Pola
Barrio Interlaken.
Barrio Belén.
Barrio Cádiz

Artículo 198.- Normas para las Edificaciones declaradas Monumento Nacional.
Para todos los efectos, las construcciones localizadas en el Municipio de Ibagué y declaradas como Monumentos Nacionales, se regirán por las reglamentaciones específicas definidas por el Ministerio de Cultura/Dirección de Patrimonio y por lo tanto, no se podrá aprobar ninguna intervención sin el previo visto bueno del Consejo Filial de Monumentos del Tolima y la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales.

Artículo 199.- Normas para inmuebles declarados como Edificaciones con Valor Patrimonial para el Municipio.
En los inmuebles declarados como Edificaciones con Valor Patrimonial para el Municipio se permitirán los siguientes tipos de intervención:

1. Adecuación: Obras dirigidas a la adaptación o actualización funcional del inmueble con relación al uso asignado, ya sea el original o uno diferente pero compatible con la tipología espacial. Es un proceso orientado a la conservación y por lo tanto respetuoso de los elementos y contenidos originales de la edificación. Dentro de esta categoría se permiten las siguientes obras:
   a. Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitación.
   b. Apertura de vanos o comunicaciones interiores siempre y cuando se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en paredes, pisos o entrepisos.
   c. Subdivisiones espaciales con carácter reversible, que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o divisiones bajas).
   d. Las escaleras, galerías, corredores, patios y zaguanes deberán mantener su unidad y carácter.
   e. Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales que permitan el funcionamiento de los usos asignados.
   f. Construcción de entrepisos o mezanines aislados que no impidan la lectura y percepción completas del espacio original.
2. Mantenimiento: Son las obras relacionadas con la reparación de los elementos existentes y que no afectan la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni funcionales, ni los usos existentes. En concreto, las obras de mantenimiento son:
   a. Pintura general o parcial conservando los materiales y colores originales (o aquellos que se encuentren en exploraciones bajo los colores y pañetes actuales).
   b. Saneamiento de las estructuras de muros para controlar humedades o contra la flora localizada en ellos o sus inmediaciones.
3. Reparaciones Locativas: Son aquellas obras como reparación, sustitución o ampliación de conducciones de servicios públicos por obstrucción o obsolescencia.

Artículo 200.- Continuos Urbanos Singulares.

1. Fachadas de los predios localizados en el costado norte de la carrera 3 entre calles 12 y 13.
2. Fachadas de los predios localizados en el costado oriental de la calle 12 entre la carrera 3 y el parqueadero imperial.
3. Fachadas de los predios localizados en ambos costados de la carrera séptima entre la calle 10 y el Parque de Belén.
4. Fachadas de los predios localizados en el costado norte de la Cra. 3 entre las calles 9ª y 6ª.

Artículo 201.- Normas para los Continuos Urbanos Singulares.
Cualquier intervención en los continuos urbanos definidos en el presente Acuerdo, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Conservar el paramento y la fachada existente, vinculándola formalmente a los nuevos proyectos, los cuales deberán cumplir además con todas las normas definidas para cada sector y la normativa municipal.

2. Someter a la aprobación de la Comité Asesor de Espacio Público, cualquier intervención sobre estos inmuebles.

Artículo 202.- Tratamientos y Actuaciones Urbanísticas.
Se definen los siguientes tratamientos para las áreas urbanas señaladas en el plano Tratamientos Urbanos

Tratamiento Propuesto	Prioridades
Consolidación	Recuperación Espacio Público. Desconcentración de Actividades. Reubicación de Usos incompatibles. Formulación de Plan Parcial. Normativa de Usos, Urbanismo y Construcción. Optimización de equipamientos colectivos Reposición de redes de Servicios Públicos. Generación de Espacio Público Integración Inmobiliaria Articulación Vial y de Transporte. Formulación de Planes Parciales Normativa de Usos, Urbanismo y Construcción. Optimización de equipamientos colectivos. Evaluación general de amenazas y riesgos. Censos e Inventarios. Normativa de Usos, Urbanismo y Construcción. Articulación Vial y de Transporte. Dotación de Servicios Públicos
Mejoramiento Integral	Optimización de redes de Acueducto. Saneamiento Básico. Dotación de redes de Energía y Telefonía Generación de Espacio Público Reubicación de usos incompatibles. Optimización de sistema de equipamientos. Formulación de Planes Parciales. Normativa de Usos, Urbanismo y Construcción Microzonificación Sísmica Evaluación general de amenazas y riesgos. Censos e Inventarios..
Desarrollo	Formulación de Planes Parciales. Dotación de Servicios Públicos Construcción Infraestructura Vial Construcción Equipamientos Sistemas de Transporte. Normativa de Usos, Urbanismo y Construcción Planes Parciales Aplicación de Instrumentos de Gestión Generación de Espacio Público. Normativa de Usos, Urbanismo y Construcción..

Tratamiento Propuesto	Prioridades
Conservación	Evaluación de Construcciones. Definición de Paramentos. Normativa de Usos, Urbanismo y Construcción. Reubicación de Usos Incompatibles. Levantamientos Topográficos Definición de Proyectos Establecimiento de Afectaciones

Artículo 203.- Normas Específicas para Conservación.
En un plazo no mayor a doce (12) meses contados a partir de la expedición del presente Acuerdo, la Administración Municipal expedirá la Norma específica para los conjuntos urbanos, continuos urbanos y edificaciones específicas, incorporándolas a la Normativa Municipal de Usos del Suelo Urbanismo y Construcción

Capitulo 3.
Sistema Vial y de transporte

Artículo 204.- Políticas para la implementación del plan Vial y de Transporte.
Se definen las siguientes políticas para la implementación del plan.

1. Dar prioridad a la construcción de obras que refuercen los patrones de desarrollo urbano y que permitan la implantación de los sistemas viales definidos en el presente documento.
2. Dar prioridad en la elaboración de los programas viales a las zonas más densamente pobladas que presenten deficiencias de vías o problemas de congestión.
3. Dar soluciones alternativas de acceso para tráfico interurbano tanto de carga como de pasajeros, complementadas con el señalamiento de sitios estratégicos para la instalación de terminales de acuerdo al Plan Piloto de Transito y Transporte.
4. Separar los flujos de tráfico pesado que hoy se ven obligados a utilizar las vías céntricas de la ciudad, para lo cual contempla la prolongación de las vías que unen las troncales nacionales que llegan a la ciudad.
5. Clasificar las vías en forma tal que se dé prioridad a aquellas que se consideran deban soportar los más altos volúmenes de tráfico, ocasionados por el transporte colectivo, bien en su forma tradicional o una solución de tipo rápido.
6. Implementar un programa de intersecciones sobre las principales vías, para obtener mayor fluidez y organización del tráfico.

Artículo 205.- Mecanismos de acción y coordinación para la implementación del sistema vial y de transporte.
Para los mecanismos objeto de esta implementación se autoriza a la Administración Municipal para que en el corto plazo y de acuerdo a los estudios de preinversión, desarrolle las prioridades para su ejecución.

Artículo 206.- Localización y Dimensionamiento de la Infraestructura para el Sistema Vial y de Transporte.

Para lograr los objetivos propuestos en el Sistema Vial y de Transporte, se considera la implantación de anillos perimetrales y la adecuación de la estructura vial existente a los requerimientos del trafico urbano:
1- Buscando agilizar la comunicación entre las diferentes zonas de la ciudad.
2- Mejorando la accesibilidad del área de actividad múltiple central con la periferia de la ciudad, permitiendo una más rápida comunicación a través de los corredores estructurantes y las vías colectoras.

Artículo 207.- Clasificación para el sistema vial urbano de Ibagué:

Categoría	Nomenclatura
Urbano regionales Anillos viales Corredores estructurantes Vías colectoras Vías locales Ciclorutas	Ur Av Ce Vc Vl Cr

Artículo 208.- Sistema de Vías Urbano regionales (Ur).
Se define como el de mayor jerarquía en el nivel urbano actuando como soporte de la movilidad al interior de la ciudad, cruzan el Municipio y garantizan la comunicación con los demás sistemas viales del orden Nacional, son las vías que efectúan la presentación de la ciudad, nos informan y nos conducen, y se clasifican así:

Primarias
Variante de Armenia Variante Ciudad Musical Avenida Ambalá Avenida Mirolindo (Calle 83)
Secundarias
Compuesta por todas las salidas Picaleña a Bogotá Salado a Honda Boquerón a Armenia Libertador a Juntas Glorieta Mirolindo a Rovira El País a San Bernardo Vía Aeropuerto Perales

Artículo 209.- Anillos de Circulación del Sistema Vial Principal (Av).
Se definen como los estructurantes de la nueva forma urbana propuesta, contrarrestando la tendencia histórica al crecimiento longitudinal y conformando sectores urbanos concretos que permiten actuaciones integrales Cumpliendo la función de movilización y permitiendo su descongestión.

1. Anillo de consolidación: Crea una circulación Perimetral al centro tradicional y zonas consolidadas aledañas permitiendo la descongestión de flujos de transporte público y privado

por su conectividad con los anillos de transición y del sur, corredores estructurantes y vías colectoras. Está conformado por las siguientes vías:

Vía	Desde	Hasta	Observaciones
Calle 25/Av Ambalá	Carrera 1	Parque de Viveros	Adecuación
Av 13	Parque de Viveros	Calle 4 San Diego	Construcción
Calle 4	Cra 13 San Diego	Carrera 11 Belén	Adecuación
Calle 3	Carrera 11 Belén	Carrera 4 La Pola	Adecuación
Carrera 4	Calle 4	Parque Libertador Calle 5	Adecuación
Calle 5	Carrera 4	Avenida sur Parque Libertador	Adecuación
Paralela al río Salida a Armenia	Parque Libertador	Calle 19 Avenida Sur	Adecuación
Carrera 2 sur	Calle 19 Avenida Sur	Calle 19	Adecuación
Carrera 1			Adecuación
	Calle 19	Calle 25	
Calle 25	Carrera 1	Avenida Ferrocarril	Adecuación
Avenida Ferrocarril	Calle 25	Calle 19	Adecuación
	Calle 19	Avenida Sur	Construcción
Av. Eduardo Santos	Parque Libertador	Calle 9	Adecuación
	Calle 9	Calle 6	Adecuación
Carrera 1 sur	Carrera 1	Carrera 11ª	Adecuación
Carrera 1	Calle 6	Univer. Antonio Nariño	Construcción
Calle 6			
Carrera 11ª			

2. Anillo de Transición. Se desarrolla alrededor del área definida como de redesarrollo y renovación urbana, facilitando la descongestión interior por la jerarquía de las vías que lo circundan y su conectividad con el sistema vial urbano. Lo conforman las siguientes vías:

Vía	Desde	Hasta	Observaciones
Calle 24	Carrera 1	Carrera 8	Adecuación
Avenida Ambalá	Carrera 5	Calle 60	Adecuación
Calle 60	Avenida Ambalá	Avenida Picaleña	Adecuación
Avenida Picaleña	Calle 60	Viaducto Sena	Adecuación
Carrera 4	Viaducto SENA	Estadio	Adecuación
Variante	Estadio	Cementerio	Construcción
Carreras 1 y 2	Cementerio	Calle 24	Adecuación

3. Anillo de Desarrollo. Se crea alrededor de una zona enmarcada por las políticas de densificación, equipamiento comunal y reconocimiento de evolución, permitiendo su

descongestión y conectividad a través de vías colectoras y locales principalmente. Lo conforman las siguientes vías:

Vía	Desde	Hasta	Observaciones
Avenida Picaleña	Calle 60	Avenida 103	Adecuación
Avenida 103	Avenida Picaleña	Avenida Ambalá	Construcción
Avenida Ambalá	Avenida 103	Calle 60	Adecuación
Calle 60	Avenida Ambalá	Avenida Picaleña	Adecuación

4. Anillo del salado. Se desarrolla alrededor del sector del Salado tradicional y además de su función de movilización permite también la conexión con la zona rural. Esta conformado por las siguientes vías:

Vía	Desde	Hasta	Observaciones
Avenida Ambalá	Avenida 103	Avenida ciudad musical	Adecuación
Avenida ciudad musical	Avenida Ambalá	Avenida Jordán	Adecuación
Avenida Jordán	Avenida ciudad musical	Avenida 103	Adecuación
Avenida 103	Avenida jordán	Avenida Ambalá	Adecuación

5. Anillo de Picaleña. Crea una circulación alrededor de la zona teniendo como eje principal la salida a Bogotá

Vía	Desde	Hasta	Observaciones
Avenida Picaleña	Avenida 103	Calle 150	Adecuación
Calle 150	Avenida Picaleña	Avenida barrio los Tunjos	Construcción
Avenida barrio los Tunjos	Avenida ciudad musical	Avenida 103	Construcción

6. Anillo del Sur. Se desarrolla alrededor de la zona conservando la zona de protección del parque del tejar y los nuevos desarrollo que se encuentran previstos en este documento para el área del batallón

Vía	Desde	Hasta	Observaciones
Vía Armenia	Puente R/Combeima	Carrera 25 Sur (Batallón)	Adecuación
Carrera 25 Sur	Vía Armenia	Vía parque El Tejar	Adecuación
Vía parque El Tejar	Carrera 25 Sur	Empalme Calles 24 y 25	Construcción
Calle 25 (Av Ambalá)	Canal Mirolindo	Carrera 2	Adecuación
Carrera 2	Calle 25 (Av. Ambalá)	Calle 19	Adecuación
Av. Eduardo Santos	Calle 19	Puente R/Combeima	Construcción

Artículo 210.- Sistema de Corredores estructurantes (Ce).

Complementan el Sistema Vial Principal, alimentándolo desde los grandes sectores urbanos, y se clasifican:

1. Primarios:

Vía	Desde	Hasta
Carrera 5	Calle 10	hasta viaducto SENA
Avenida Jordán	Viaducto SENA	Avenida Oviedo
Avenida Picaleña	Viaducto SENA	Puente Blanco

2. Secundarios:

Vía	Desde	Hasta
Avenida del Ferrocarril	Calle 19	SENA
Alameda Montecarlo - Salado	Calle 103	El país
Avenida Guabinal	Calle 10	Glorieta Las margaritas
Calle 19	Cra 1	Cra 8
Cll 37	Estadio	Av Ambalá

Artículo 211.- Sistema de Vías Colectoras (Vc).
Recogen y conducen el tráfico dentro de los sectores urbanos, llevándolo a los corredores estructurantes y los anillos viales.

1. Primarias :

Vía	Desde	Hasta
Calle 10	Carrera 2	Cra 11ª
Calle 15	Carrera 1	Carrera 8
Calle 44	Av. Jordán	Av. Ambalá
Calle 77	Av. Ambalá	Av. Picaleña
Calle 133	Av. Jordán	Río Alvarado
Carrera 1	Calle 10	Calle 19
Carrera 4	Calle 2	Estadio
Calle 125	Avenida Picaleña	Avenida B/ Tunjos
Circuito Vial Barrio Kennedy		

2. Secundarias :

Vía	Desde	Hasta
Calle 69	Av. Jordán	Av. Ambalá
Carrera 3	Calle 1	Calle 21
Carrera 4 Tamaná	Calle 21	Avenida 37
Carrera 6	Calle 11	Calle 64
Carrera 8	Calle 44	Calle 77
Calle 96	Avenida Ambalá	Carrera 2

Artículo 212.- Sistema de Vías Locales (Vl).
Conjunto de vías vehiculares y peatonales que garantizan el acceso directo a los predios. Por sus características estas vías deben ser restringidas para el transporte público y de carga. Conforman ésta clasificación las siguientes vías:

1. Primarias :

Vía	Desde	Hasta
Carreras 1 y 2	Calle 60	Variante Mirolindo
Avenida Simón Bolívar	Variante Mirolindo	Calle 103
Carrera 3 Sur	Calle 94	Calle 150
Carrera 2	Calle 6	Calle 19
Carreras 3 y 4	Variante Mirolindo	Calle 103
Carrera 4	Calle 116	Calle 150
Interconexión Cementerio - Canal de Mirolindo		
Carreras 10 a 17	Calle 44	Calle 69
Carrera 14	Salado	Perímetro
Carrera 15	Calle 124	Calle 142
Carrera 19	Calle 116	Calle 124
Calle 64	Avenida Guabinal	Carrera 2
Calle 67 y 69	Avenida Jordán	Avenida Picaleña
Calle 73	Carrera 1 sur	Avenida Picaleña
Calle 94	Av. Simón Bolívar	Avenida Picaleña
Calle 100	Av. Simón Bolívar	Avenida Jordán
Calle 100	Fibratolima	Vía Rovira
Calle 116	Carrera 4	Carrera 19
Calle 120	Avenida Jordán	Río Alvarado
Calle 123	Carrera 4	Carrera 14
Calle 124	Carrera 14	Río Alvarado
Calle 144	Carrera 12	Perímetro
Calle 150	Río Chipalo	Río Alvarado
Circuito Vial Barrio Ambalá		
Circuito Vial Barrio el Vergel		
Vía Alto Santa Helena - interconexión Calle 60		
Circuito Vial Barrio La Gaviota		
Circuito Vial Ciudad Bolívar - Topacio		
Circuito Vial Barrios Suroccidente		
Carrera 31 Sur	Variante Armenia	Vía al Sur
Carrera 28 Sur	Variante Armenia	Vía al Sur
Carrera 1 Sur	Calle 69	Calle 77
Calle 42	Carrera 2	Calle 44
Calle 129	Río Chipalo	Río Alvarado
Calle 136	Río Chipalo	Carrera 15
Calles 138 y 139	Avenida Jordán	Río Alvarado
Calle 141	Avenida Jordán	Río Alvarado
Carrera 5 Sur	Calle 60	Calle 94

2. Secundarias: Todas las demás vías que conforman la malla vial urbana.

Parágrafo 1: En el corto plazo la Administración Municipal iniciará los estudios tendientes a la definición de la malla vial.
Parágrafo 2: En un plazo no mayor de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal iniciará los estudios tendientes a la definición de la malla vial.
Parágrafo 3: Se considera como vía paisajística urbana la que conecta los sectores San Jorge, Sorrento y San Antonio.

Artículo 213.- Definición de secciones viales
Adóptese la clasificación de secciones de vías que se describen a continuación. Esta sección incluye los espacios correspondientes a las calzadas, separadores, zonas de protección ambiental y andenes, según la caracterización del sistema vial

1- Sistema urbano regional
Considerando la importancia de estas vías en la comunicación del municipio con los demás sistemas viales de orden nacional y de acuerdo a los perfiles de las vías existentes se definen las siguientes secciones transversales.

Vía	existente (mts)	propuesto (mts)
Variante Armenia	100	100
Av. Ambalá	30	30
Av. Ciudad musical	no tiene	100
AV. Variante Mirolindo	50	50
Av. Perales	30	80

2- Sistema de Anillos viales
La sección para este sistema esta definida por el uso del suelo y el tratamiento urbanístico de la zona. con perfiles variables, que buscan estandarizar sus anchos mínimos a 15 metros, para los tramos de vías que no están reglamentados y que formaran parte de este sistema

3- Corredores estructurantes
Se clasifican como primarios y secundarios, la definición de sus secciones transversales se hace teniendo en consideración las áreas consolidadas y las áreas de expansión.
3.1 Primario

Carrera 5	Existente (mts)	Propuesto (mts)
Calle 10 – SENA	40	40
SENA – salado	55	55
SENA – Bienestar de la Policía	50	50
Bienestar de la Policía – Puente blanco	50	100

3.2 Secundario

Vía	Existente(mts)	Propuesto(mts)
Av. Guabinal	30	30
Av. Ferrocarril	46	46
Calle 19	30	30
Cale 37	20	20

4. Sistema de vías colectoras
Las vías que constituyen este sistema y se encuentran construidas, conservaran la sección establecida en el acuerdo 035 de 1990 y su reglamentación respectiva se hará en la normativa, las vías a construir en nuevos desarrollos urbanísticos de carácter primario tendrán una sección de 20Mtrs, mientras que las secundarias tendrán una sección de 15 mts.

5. Sistema de vías locales
Para definir las secciones de estas vías sé tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Tipo de vía	Sección mínima(mts)
Vías de acceso local	11.0
Vía vehicular peatonal suburbana	8.0
Vía peatonal (VIS)	6.0
Vía peatonal	Norma longitud de tramo: L / 12

Los planes parciales podrán plantear los diseños de los corredores viales siempre y cuando las circulaciones peatonales tengan como mínimo el siguiente perfil:

Anden vía local: 1.25 mts zona verde y 1.25 mts de zona dura.
Anden vía sectorial: 2.00 mts zona verde y 3.00 mts de zona dura.
Anden vía ciudad: 3.00 mts zona verde y 5.00 mts de zona dura.

En los nuevos desarrollos urbanísticos, las vías se Diseñaran de acuerdo a su Jerarquía, así:

Vías Locales a 125 mts de distancia máxima de la última vivienda.
Vías Colectoras a 250 Mts de la última vivienda.
Vías Estructurantes a 500 Mts máximos de la última vivienda.

Los proyectos urbanísticos en los nuevos desarrollos deberán entregar sus obras viales teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Parágrafo 1. Se establecen las siguientes normas mínimas para la entrega de las vías al Municipio:
Paras vías locales (programas VIS); base + subbase + carpeta asfáltica y el diseño debe ser aprobado por la Administración Municipal.
Para vías colectoras: Base + subbase + carpeta asfáltica y su diseño debe ser aprobado por la Administración Municipal.
Para vías estructurantes: calzada mínima de 7.00 Mts + una zona de ampliación libre + anden mínimo de 2.00 Mts y su diseño debe ser aprobado por la Administración Municipal.

Parágrafo 2: Las secciones viales contempladas en el plan de ordenamiento territorial son de carácter general y podrán ser ajustadas por la Administración Municipal, al momento de la formulación de los proyectos especiales de acuerdo con la demanda de movilidad, según factores socioeconómicos, condiciones ambientales, de espacio público, topográficas y de usos y actividades del corredor que atraviesen y otras de carácter técnico.

Artículo 214.- Definición de los Trazados de las Vías.
En un plazo no mayor a seis (6) meses, contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la Administración Municipal iniciará el proceso de levantamientos topográficos detallado de las vías

integrantes de los sistemas con el objeto de definir los trazados, secciones, zonas de reserva, y afectaciones de los proyectos viales respectivos.

Artículo 215.- Componentes de las Secciones Viales.
De acuerdo con las características técnicas propias de cada vía, estas se diseñaran teniendo en cuenta los siguientes componentes básicos.

1. Circulaciones Peatonales.
2. Circulaciones Vehiculares.
3. Separadores.
4. Zonas de Protección Ambiental.
5. Puentes Peatonales.
6. Ciclorutas.
7. Bahías de Estacionamiento.
8. Zonas de Reserva para la Ampliación de Vías.

Artículo 216.- Normas Mínimas para el Diseño de Circulaciones Peatonales.
Las circulaciones peatonales(andenes) que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo cumplirán con las siguientes características mínimas:

Definición:	Elemento componente del perfil vial, cuya función principal es la circulación peatonal y elemento de integración entre el espacio interior y exterior de una edificación.	
Normativa General		
Elemento	Usos del suelo	
Anden	Principal	Circulación peatonal. Vinculación entre el espacio privado y publico
	Complementario	Instalación amoblamiento urbano Actividades comerciales Parqueo transitorio de vehículos. Corredor de servicios públicos
Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaría de Infraestructura, determinándose un ancho mínimo de 2.50 metros a excepción de las vías locales en donde el andén tendrá mínimo 1.25 metros		
Deberá contemplar una franja de circulación y una de amoblamiento urbano diferenciadas con texturas de piso construidas en materiales antideslizantes aún en condiciones de humedad y que permitan su identificación a personas con limitaciones visuales.		
Deberán proveerse de rampas para el acceso de discapacitados a los cruces peatonales (cebras).		
Su superficie debe ser continua. Cuando por condiciones topográficas deban salvarse diferencias de nivel longitudinal, la solución contemplará escalera y rampa que permita la circulación de persona en silla de ruedas.		
Él andén no debe presentar en ningún caso, rampas y/o escaleras construidas como acceso a predios privados.		
Cuando el anden existente no admita la solución de escalera y rampa, primará la rampa, si la pendiente de la vía permite la circulación adecuada de persona en silla de ruedas.		

No debe contener elementos fijos o móviles, anclados o construidos diferentes al amoblamiento urbano permitido, que sobresalgan de su superficie e impidan la libre circulación peatonal.
Para la construcción de andenes se utilizarán elementos modulares (como adoquines o plaquetas), de fácil retiro para permitir la construcción y mantenimiento de redes de servicios públicos. Los propietarios de predios urbanos están obligados a construir, mejorar o reconstruir los andenes de acuerdo con las especificaciones establecidas por la Secretaría de Infraestructura.

Artículo 217.- Normas Mínimas para el Diseño de Circulaciones Vehiculares.
Las circulaciones vehiculares (Calzadas) que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo cumplirán con las siguientes características mínimas:

Definición	Elemento componente del perfil vial, cuya función principal es la circulación vehicular.	
Normativa General		
Elemento	Usos del suelo	
Calzada	Principal	Circulación Vehicular.
	Complementario	Parqueo transitorio de vehículos. (zonas azules) Manifestaciones y desfiles. Corredor de servicios públicos Zona de cargue y descargue.
Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaría de Infraestructura Carril mínimo para circulación privada 3.00 Mts. Carril mínimo para transporte público y vehículos pesados 3.25 Mts. Calzada mínima 2 carriles No se permitirá la prolongación de los andenes con rampas que invadan la calzada.		

Artículo 218.- Normas Mínimas para el Diseño de Separadores.
Los Separadores que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo cumplirán con las siguientes características mínimas:

Definición	Elemento componente del perfil vial por el cual se separan físicamente dos flujos de tráfico.	
Normativa General		
Elemento	Usos del suelo	
Separador	Principal	Organización de la circulación vial.
	Complementario	Instalación amoblamiento urbano Ambientación y arborización Corredor de servicios públicos

Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaría de Infraestructura determinándose un ancho mínimo de 5.00 metros tratados con zona verde. Solo los puntos diseñados para cruce peatonal podrán tener acabado en zona dura. Deberá adecuarse con rampas para permitir el cruce peatonal y silla de ruedas. No debe contener elementos fijos, anclados o construidos diferentes al amoblamiento urbano permitido que sobresalgan de su superficie e impidan la libre circulación.

Artículo 219.- Normas Mínimas para el Diseño de Zonas de Protección Ambiental.
Las Zonas de Protección Ambiental que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo cumplirán con las siguientes características mínimas:

Definición.	Son las franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o Zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajísticas y ambientalmente.	
Normativa General		
Elemento	Usos del suelo	
Zonas de Protección Ambiental	Principal	Aislar con arborización y ambientación la circulación peatonal y vehicular
	Complementario	Instalación amoblamiento urbano Recreación pasiva Corredor de servicios públicos
Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por Parques y Zonas verdes, determinándose un ancho mínimo de 0.50 metros tratados con zona verde. Solo los puntos diseñados como cruce peatonal y acceso a predios podrán tener acabado en zona dura. No debe contener elementos fijos, anclados o construidos diferentes al amoblamiento urbano. No pueden colindar con predios privados. No admite cambio de destinación		

Artículo 220.- Puentes Peatonales.
Los Puentes Peatonales que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo cumplirán con las siguientes características mínimas:

Definición	Elementos que garantizan el cruce de peatones en vías de alto flujo vehicular	
Elemento	Usos del suelo	
Puentes peatonales	Principal	Circulación peatonal
	Complementario	Instalación amoblamiento urbano
Disposiciones Generales		

Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaría de Infraestructura y su diseño incluirá el del espacio público anexo, definido como un área de 30.00 mts. A la redonda de cada costado del puente y deberá contemplar el espacio mínimo necesario para el desarrollo de escaleras, rampas, ascensores, amoblamiento urbano complementario y arborización. Las plataformas, rampas o escaleras se localizarán en terrenos de propiedad pública o cedidos al municipio para el efecto y no podrán ocupar andenes ni obstaculizar la libre circulación peatonal o vehicular. Deberán garantizar su utilización por personas discapacitadas, mediante la utilización de rampas o ascensores que cumplan con las condiciones mínimas determinadas para el efecto.

Artículo 221.- Ciclorutas.
Las Ciclorutas que se diseñen a partir de la vigencia del presente Acuerdo cumplirán con las siguientes características mínimas:

Definición	Corredor vial de carácter lúdico o utilitario destinado exclusivamente a la circulación de bicicletas.	
Normativa General		
Elemento	Usos del suelo	
Ciclorutas	Principal	Circulación de personas en bicicleta
	Complementario	Instalación amoblamiento urbano Ambientación Corredor de servicios públicos
Todas las nuevas vías de ciudad deberán incluir Ciclorutas dentro de su diseño. Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaría de Infraestructura determinándose un ancho mínimo de 2.00 metros. Pueden localizarse colindando con las rondas hídricas de ríos y quebradas y dentro del perfil de vías urbanas y rurales. Las vías zonales pueden tener franjas laterales demarcadas de 0.75 cm o en los separadores centrales de 2.00 m.		

Parágrafo 1: En un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la Administración Municipal iniciará los estudios tendientes a la definición de la Malla Urbana y Rural de Ciclorutas.

Parágrafo 2: Teniendo en cuenta que el diseño de las nuevas vías deben incluir una sección de ciclorutas, su localización puede hacerse sobre rondas hídricas y aprovechando el corredor férreo que en la actualidad se encuentra subutilizado, se proponen los siguientes recorridos

Ruta	Desde	Hasta	Observaciones
Línea férrea	Calle 103	Hato de la virgen B/Versalles	Construcción
Q. Hato de la virgen	B/ Versalles	Calle 103	Construcción
Calle 103	Q. hato de la virgen	Línea férrea	Construcción

Zona rural

Ruta	Desde	Hasta	Observaciones
Quebrada Cay	Pola parte alta	Vía vereda Cay	Construcción

Artículo 222.- Bahías de Estacionamiento.

<table>
<tr><td>Definición</td><td colspan="3">Zona adyacente a la calzada de una vía cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento transitorio de vehículos.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Normativa General</td></tr>
<tr><td colspan="2">Elemento</td><td colspan="2">Usos del suelo</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Bahías de Estacionamiento</td><td>Principal</td><td>Estacionamiento temporal de vehículos livianos</td></tr>
<tr><td>Complementario</td><td>Cargue y descargue
Paradero de transporte público</td></tr>
<tr><td colspan="4">Deberá ajustarse a las tipologías y normas de construcción definidas por la Secretaría de Infraestructura.
La construcción de bahías de estacionamiento no podrá obstaculizar la circulación peatonal, las rampas para discapacitados, los accesos vehiculares a predios privados o la implantación de mobiliario urbano.
Las bahías de estacionamiento estarán como mínimo a 0.10 mts por debajo del nivel del andén, tendrán una pendiente máxima del 3% hacia la vía y se localizarán a una distancia mínima de 15.00 mts a la esquina más próxima.
En caso de que la bahía contemple la construcción de una isla de separación entre la zona de parqueo y la vía, ésta tendrá una sección transversal mínima de 2.50 mts.
El área de parqueo, estará debidamente señalizada, delimitada y contará con topellantas.</td></tr>
</table>

Artículo 223.- Zonas de Reserva para la Ampliación de Vías.

<table>
<tr><td>Definición</td><td colspan="3">Son las franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial con el objeto de garantizar su futura ampliación.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Normativa General</td></tr>
<tr><td colspan="2">Elemento</td><td colspan="2">Usos del suelo</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Zonas de reserva
Para la ampliación
de vías</td><td>Principal</td><td>Proveer espacio para la futura construcción de vías del plan vial</td></tr>
<tr><td>Complementario</td><td>aislamiento ambiental
acceso a predios privados
Estacionamiento ocasional de vehículos livianos u otros usos transitorios.</td></tr>
<tr><td colspan="4">No debe contener elementos fijos, anclados o construidos diferentes al amoblamiento urbano.
No admite cambio de destinación.
La siembra de árboles o cualquier elemento de amoblamiento urbano estará condicionada a su localización sobre la proyección de futuras zonas de antejardín o protección ambiental.</td></tr>
</table>

Artículo 224.- Zonas de Reserva Vial en Áreas Desarrolladas.
Para el establecimiento de las secciones en áreas desarrolladas, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como: Nivel de consolidación del sector, Condiciones geográficas y ambientales de la zona y Estudio socioeconómico, pero en ningún caso podrán ser menores que las definidas por el Acuerdo 035 de 1990 y sus Decretos y Resoluciones Reglamentarios.

Artículo 225.- Delimitación de Reservas para efectos de Constituir Futuras Afectaciones Viales.
Las zonas de reserva vial son las franjas de terreno necesarias para la construcción de vías y deben ser tenidas en cuenta para la constitución de futuras afectaciones en los predios, cuando estos soliciten licencias de urbanización o construcción.

Artículo 226.- Usos Temporales en las Zonas de Reserva Vial.
Las zonas definidas como de Reserva para la Ampliación de Vías podrán utilizarse de manera temporal para la localización de los usos complementarios, previa autorización expresa del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y siempre y cuando la vía no se encuentre incluida en el Plan de Inversiones a corto plazo. El uso permitido es parqueaderos.

Artículo 227.- Intersecciones Viales en el Componente Urbano.
Se define como prioritaria la solución técnica de las siguientes intersecciones viales.

Avenida ciudad musical	vía Bogotá
Avenida ciudad musical	vía Honda
Avenida ciudad musical	Vía Aeropuerto
Vía Bogotá	Calle 103
Vía Bogotá	Calle 125
Vía Honda	Av. Ambalá (Glorieta Pacandé)
Av. Ambalá	Av. Guabinal
Av. Ambalá	Av. 37
Av. Ambalá	Av. 60
Av. Ambalá	Calle 83
Av. Ambalá	Avenida 103
Av. 37	Av. el Ferrocarril
Av. 37	Av. Quinta
Av. 60	Vía Bogotá
Av. 60	Cra quinta sur
Av. 60	Av. Jordán
Calle 83	Vía al aeropuerto
Calle 83	Cra. 5 Sur
Avenida 103	Vía aeropuerto
Avenida 103	Cra. 5 sur
Avenida 103	Avenida Jordán
Calle 10	Cra primera
Calle 10	Carrera quinta
Sena (Viaducto del Sena)	
Las Margaritas (Monumento a la música)	
Cra 8	Calle 10

Cra. Primera	Calle 15
Avenida Quinta	Calle 15
Avenida Quinta	Calle 19
Calle 60	Av. Guabinal
Av. Ambalá	Calle 69
Av. Ambalá	Calle 77
Cra 5 Sur	Calle 77
Av. Jordán	Calle 77
Av. Guabinal – Carrera 5	Calle 10
Av. Guabinal	Calle 19
Av. Guabinal	Calle 44
Av. Guabinal	Calle 69
Av. Guabinal	Calle 77
Vía Férrea	Calle 60
Vía Férrea	Calle 77

Artículo 228.- Área Aferente a las Intersecciones Viales.
Hasta la definición de las áreas aferentes a las intersecciones viales conflictivas, se establece un radio de 100 Mts. a partir del centro de la intersección, a la cual se dará un tratamiento especial que se definirá en el capítulo de Tratamientos Urbanos.

Parágrafo. Para garantizar la correcta solución de los conflictos generados por las intersecciones viales, se define como acción prioritaria el levantamiento topográfico de las áreas aferentes a dichas intersecciones, para lo cual la Administración Municipal dispondrá de un plazo máximo de 12 meses.

Artículo 229.- Plan Piloto de Transporte.
La Administración a través de Acuerdo Municipal adoptará el Plan Piloto de Transporte, y se establece un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, tiempo en el cual se terminará, evaluará y adoptará el estudio Plan Piloto de Tránsito Y Transporte de Ibagué, que adelanta a la fecha la Secretaría de Tránsito y Transporte con el apoyo de la Universidad Nacional de Colombia y el Departamento Nacional de Planeación.

Transporte masivo.

Se define un proyecto de corredor vial para SOLOBUS como la mínima unidad operacional que vincula recursos, actividades y componentes durante un periodo determinado y con una ubicación definida para resolver problemas o necesidades de la población en lo que al transporte Masivo se refiere.
Se identifican los principales corredores de transporte:

- Carrera 5 Avenida jordán y avenida picaleña
- Avenida Ambalá
- Avenida al sur

Parágrafo. Todas las empresas actualmente establecidas en la Ciudad que presten el servicio público de transporte podrán hacerlo al sector de picaleña y todos los sectores perimetrales del

área urbana del Municipio, de igual manera se autoriza la prestación de este servicio a los sectores y centros poblados a los que actualmente se presta y para nuevas autorizaciones se acogerá a la normativa que se expida.

Artículo 230.- Acciones Prioritarias Relacionadas con el Sistema Vial Urbano.

1. Construcción y/o adecuación de las vías que conforman los Anillos Principales de Circulación.
2. Terminación de la Avenida Ambalá, desde la intersección de la avenida Jordán con el barrio Pacandé hasta la intersección con la variante Armenia.
3. Construcción Avenida Industrial (Calle 103). Intersección avenida Ambalá – Avenida Picaleña.

Capitulo 4.
Espacio público Urbano.

Artículo 231.- Acciones para la implementación del sistema de Espacio Público Urbano.
Se establecen las siguientes acciones para la implementación del Sistema del Espacio Público Urbano.

1. Recuperar, mitigar e incorporar al sistema de Espacio Publico urbano las áreas producto de procesos de reubicación de vivienda emplazada en zona de amenazas
2. Asignar usos específicos conforme a sus características especiales e incorporar al sistema de Espacio Publico urbano los suelos de protección.
3. Aplicar los instrumentos de gestión para el incremento del espacio público en los territorios susceptibles del tratamientos urbanísticos conforme a las políticas de cesiones
4. Orientar recursos generados por el efecto plusvalía para la adquisición de predios destinados a parques, plazas y plazoletas conforme al modelo de ocupación del territorio urbano.
5. Destinar recursos para la adquisición de predios destinados a Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas.
6. Implementar el Plan Padrino como mecanismo para mejorar, adecuar y mantener las Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas a través de la participación comunitaria.
7. Definir las áreas receptoras de derechos para la generación de Parques y Zonas Verdes con el objeto de viabilizar las negociaciones con los propietarios permitiendo el canje de las cesiones generadas por las diferentes actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano.
8. Permitir a través de la asignación de usos la generación de espacios públicos productivos que puedan ser explotados y manejados por sus propietarios.
9. Elaborar programas para vincular los actores municipales en la generación, recuperación, desarrollo y mantenimiento del espacio público.
10. Desarrollar e implementar el programa Plan Centro con el fin de mejorar las condiciones del espacio público y las diversas actuaciones socio-económicas que se surten sobre él.
11. Desarrollar e implementar el programa Centros de Manzana con el fin de revitalizar y generar nuevos espacios para que interactuen en el los diferentes actores urbanos.
12. Fortalecer la recuperación y construcción de alamedas, bulevares, paseos peatonales y andenes como elementos complementarios a los espacios de encuentro y estructurantes para la circulación peatonal.
13. Integrar y fortalecer los espacios públicos naturales y construidos como estructurantes para la ciudad construida.
14. Actualizar periódicamente el inventario de Parques y Zonas Verdes del Municipio.

Artículo 232.- Definición de los Parques, plazas y plazoletas a Escala Sectorial.

1. Son aquellos espacios públicos que por su magnitud, impacto, valores paisajísticos, ambientales y características de uso, prestan servicio a la población de un sector especifico del territorio urbano constituyéndose en elementos de especial Significancia dentro de este. Pueden ser de propiedad pública o privada y se pueden concebir como sitios donde se permite la explotación económica.

Artículo 233.- Identificación y actuaciones sobre Parques, plazas y plazoletas propuestos al sistema de Espacio Público en el nivel Sectorial.
Se establecen los siguientes elementos y acciones para su implementación en el Sistema del Espacio Público en el nivel sectorial y local.

SECTORIALES				
PARQUE	E	P	CARACTERISTICAS	INSTRUMENTOS
Parque Santa Ana				
Parque Tierra Linda		X	Articulación con equipamientos del subcentro. Recreación activa	Plan parcial. Operación urbanística.
Varsovia	X		Articulación con equipamientos del subcentro. Recreación activa	Plan parcial. Operación urbanística.
Pueblo Nuevo		X	Control ambiental, mejoramiento vial ciudad. Corredor Centenario.	Operación urbanística.
Las Acacias		X	Control ambiental, mejoramiento vial ciudad. Corredor Centenario.	Operación urbanística.
Villa Marlen		X	Recreación activa de vecindad	Ley 9. Espacio público construido.
Villa De Los Artistas		X	Soporte equipamiento cultural. Carácter cívico y de recreación pasiva.	Transferencia de derechos.
San Antonio		X	Control ambiental y Paisajístico	Plan padrino. Plan parcial.
Parque Cañaveral		X	Control ambiental y Paisajístico	Plan padrino.
Parque Las Margaritas		X	Recreación activa de vecindad	Plan parcial.

Artículo 234.- Definición de los Parques, plazas y plazoletas a Escala Local.
Son aquellos espacios públicos que por su magnitud, impacto, valores paisajísticos, ambientales y características de uso, prestan servicio a la población de una localidad, barrio o urbanización especifica constituyéndose en elementos de especial Significancia en éste contexto. Pueden ser de propiedad pública o privada y se pueden concebir como sitios donde se permite la explotación económica.

Artículo 235.- Identificación y actuaciones sobre los elementos construidos integrantes del sistema de Espacio Público de relevancia urbano regional.
Se establecen los siguientes elementos construidos y acciones para su implementación en el Sistema del Espacio Público.

ELEMENTO	ACCION
Conservatorio del Tolima.	Restauración de la Sede.
	Fortalecimiento Institucional.
	Promoción
Instituto Bolivariano	Fortalecimiento Institucional.
	Promoción
Teatro Tolima	Fortalecimiento Institucional.
	Promoción
Concha Acústica Garzón y Collazos	Adecuación y Remodelación
	Fortalecimiento Institucional.
	Promoción
Museo Antropológico U.T	Construcción Sede
	Fortalecimiento
Biblioteca Darío Echandía	Conservación
Casa De Álvaro Mutis (Coello)	Reconstrucción
	Funcionamiento Equipamiento Cultural
Casa De Jorge Isaacs (Chapetón)	Reconstrucción
	Funcionamiento Equipamiento Cultural
Antiguo Camino Real del Quindío	Adecuación
	Promoción
	Investigación existencia otros caminos
Panóptico de Ibagué	Reconstrucción
	Funcionamiento Equipamiento Cultural
Edificio de la Granja San Jorge	Restauración
Antigua estación del tren de Picaleña	Restauración
	Funcionamiento Equipamiento Cultural

Artículo 236.- Escenarios Deportivos
Espacios de propiedad pública o privada, destinados a recreación activa o pasiva, concentración ciudadana y realización de eventos deportivos, cívicos o culturales, que conforme a su significación en la memoria colectiva alcanzan un cubrimiento a nivel Local, Sectorial o Urbano Regional.

Artículo 237.- Identificación y propuesta para escenarios Deportivos en el Área urbana del Municipio de Ibagué.
Se reconocen los siguientes escenarios Deportivos para el Municipio de Ibagué:
.

Existentes	Propuestos
Estadio Manuel Murillo Toro	Parque de la Juventud, recreación y deporte
Unidad Deportiva 42 con 5	Subcentros urbanos
Polideportivo 14 de octubre	
Polideportivo San Simón	
Polideportivo Bocaneme	
Polideportivo Carrenales	
Polideportivo Maracaná	
Polideportivo Ciudadela Simón Bolívar	

Artículo 238.- Usos de los escenarios Deportivos.
Se establecen los siguientes usos para los escenarios Deportivos en el Municipio de Ibagué:

Usos del suelo	
Principal	Recreación activa Recreación pasiva Concentraciones ciudadanas
Complementario	Expendio de alimentos y bebidas no alcohólicas Eventos culturales

Artículo 239.- Escenarios Culturales y de Espectáculos al Aire Libre
Espacios de propiedad pública o privada, destinados a concentración ciudadana y realización de eventos cívicos o culturales, que conforme a su significación en la memoria colectiva alcanzan un cubrimiento a nivel Local o Municipal

Artículo 240.- Identificación y propuesta para escenarios Culturales y de Espectáculos al Aire Libre en el Área urbana del Municipio de Ibagué.
Se reconocen los siguientes escenarios Culturales y de espectáculos al Aire libre para el Municipio de Ibagué:
.

Existentes	Propuestos
Concha Acústica Garzón y Collazos	Parque de la Juventud, recreación y deporte

Patio de Banderas Unidad Deportiva.	Subcentros urbanos
Plaza de Toros Pepe Cáceres	

Artículo 241.- Usos de los escenarios Culturales y de Espectáculos al Aire Libre
Se establecen los siguientes usos para los escenarios Culturales y de espectáculos al Aire libre para el Municipio de Ibagué:

Usos del suelo	
Principal	Espectáculos públicos. Eventos culturales Concentraciones ciudadanas
Complementario	Expendio de alimentos y bebidas no alcohólicas

Artículo 242.- De los Espacios Peatonales Urbanos.
Los espacios peatonales están constituidos por bienes de uso público destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano. Tienen como soporte la red de andenes, cuya función principal es la conexión peatonal de los elementos simbólicos y representativos de la estructura urbana de los espacios peatonales estructurantes, los cuales son:

1. Las Plazas y plazoletas
2. La red de andenes
3. Las vías peatonales
4. Las zonas de control ambiental, los retrocesos y otros tipos de franjas de terrenos entre las edificaciones y las vías.
5. Alamedas, recorridos y paseos peatonales
6. Los puentes peatonales.

Los elementos complementarios de los espacios peatonales estructurantes son:

1. El mobiliario urbano.
2. La vegetación intervenida.
3. Los monumentos conmemorativos y los objetos artísticos.
4. Otros elementos pertenecientes a bienes de propiedad privada, tales como cerramientos, antejardines, pórticos, fachadas y cubiertas.

Artículo 243.- Mobiliario Urbano.
En un plazo no mayor a 6 meses contados a partir de la expedición del presente Acuerdo, la Administración Municipal implementará los elementos del Mobiliario urbano necesarios para la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos que conlleven a un normal desenvolvimiento de las actividades ciudadanas.

Capitulo 5.
Equipamientos Municipales.

Artículo 244.- Acciones para el desarrollo de los Equipamientos Urbanos.

Las acciones para el desarrollo de los Equipamientos Urbanos son:

a- Clasificar los Equipamientos Municipales de acuerdo al sector e infraestructuras asociadas.
b- Sector Variante San Isidro Establecer y definir los criterios para el emplazamiento de los equipamientos necesarios para suplir las deficiencias urbanas.
c- Identificar los Equipamientos que conforman núcleos de servicio municipal local.
d- Identificar los territorios susceptibles de acoger equipamientos de carácter urbano regional y urbano sectorial conformando subcentros urbanos
e- Implementar la relocalización de equipamientos que presentan conflicto de uso frente al modelo de ocupación territorial

Artículo 245.- Clasificación de los equipamientos de acuerdo al sector de servicio, uso e infraestructuras asociadas.
Se clasifican conforme al siguiente cuadro:

SECTOR DE SERVICIO	DESCRIPCION	INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS
Salud	Destinados a instituciones prestadoras de servicios de salud y pertenecientes al régimen de salud	Puestos de Salud Centros de Salud Unidades intermedias de Salud Clínicas Hospitales
Educación	Instituciones destinadas a la formación, instrucción y capacitación de los ciudadanos	Educación preescolar Educación básica, primaria y secundaria Educación media Educación Superior Educación Especial Centros de investigación Centros de Capacitación Formación artística
Culto	Equipamientos destinados a la practica y desarrollo de los diferentes cultos	Centros de Culto Templos
Cultura	Espacios destinados a la custodia, fomento, difusión, transmisión y conservación de la cultura y el conocimiento	Bibliotecas Centros culturales y de información Museos Jardines botánicos Auditorios Teatros Salas de Concierto Centros de Convenciones

Asistencia y Desarrollo social	Espacios destinados al desarrollo y promoción del bienestar social y las relaciones de carácter comunal	Organizaciones de Asistencia social Cruz Roja Guarderías infantiles Orfanatos Asilos de Ancianos Hogares para discapacitados Hogares de paso Salones Culturales
Transporte	Espacios destinados al desarrollo y desenvolvimiento del transporte público en todas las escalas	Terminales de carga y pasajeros Paraderos Aeropuertos
Abastecimiento de Alimentos	Equipamientos y espacios dedicados al abastecimiento, conservación y comercialización de alimentos.	Centrales de Abasto Plazas de mercado Mercados móviles
Ferias y Exposiciones	Espacios destinados a la exposición de artículos y elementos diversos.	Centros de ferias y exposiciones
Administración	Sedes y espacios de organismos de administración municipal, departamental o nacional.	Alcaldía Gobernación Oficinas administrativas Entes gubernamentales
Seguridad y justicia	Espacios destinados para el desarrollo de servicios de defensa y justicia.	Policía Bomberos Defensa Civil Organismos de Socorro Inspecciones de Policía Centros de Reclusión
Empresas de Servicio Publico	Equipamientos destinados para la generación, distribución y administración de los servicios públicos.	Empresas de suministro de Servicios públicos
Recreación y deporte	Destinados para el esparcimiento y recreación de los ciudadanos y para la practica de ejercicios físicos, competencias deportivas y presentación de espectáculos recreativos.	Estadios Coliseos Polideportivos Clubes deportivos Ciclorutas y ciclódromos Parques, Plazas, Plazoletas y Zonas Verdes Mobiliario Urbano

Artículo 246.- Establecimiento y definición de las acciones para el fortalecimiento de los equipamientos urbanos.

Se establecen y definen las siguientes acciones según los distintos sectores:

Tipo	Acciones
Salud	Estructurar, definir y fortalecer la implantación de los puestos y centros de salud optimizando sus servicios y cobertura Estructurar y fortalecer el Hospital Federico Lleras Acosta y Hospital San Francisco

	Proyección y construcción de 2 Hospitales nivel 2 en el Barrio El Salado y Barrios del Sur. Proyección y construcción del Hospital Materno Infantil
Educación	Estructurar y fortalecer los Centros educativos existentes Desarrollar políticas para asegurar la cobertura de los centros educativos en el Municipio.
Cultura	Fortalecimiento y reestructuración de bibliotecas y Centros culturales existentes. Fomento para la generación de Espacios con fines culturales. Desarrollo y construcción del Museo de Arte Contemporáneo de Ibagué MACI. Gestión Interinstitucional para la desarrollo y construcción del Museo del Oro Tolima Gestión Interinstitucional para la desarrollo y construcción del Museo de las Ciencias de la Tierra Gestión Interinstitucional para la desarrollo y construcción del Museo de Artes y Tradiciones Populares. Gestión Interinstitucional para la desarrollo y construcción del Museo de Arquitectura y Urbanismo. Gestión Interinstitucional para la desarrollo y construcción de la Villa de los Artistas. Gestión Interinstitucional para la desarrollo y construcción del Parque de la cultura Tolimense en el Parque de La Paz Fortalecimiento del Museo Antropológico de la Universidad del Tolima Desarrollo e Implementación de un Centro Cultural Integral. Fortalecimiento de la Biblioteca Soledad Rengifo
Asistencia y Desarrollo Social	Fortalecimiento de los equipamientos de Asistencia Social Fortalecimiento del Hogar de paso para habitantes de la calle Recuperación y Reglamentación de los Salones Comunales para conformar un sistema básico de equipamientos culturales.
Recreación y Deporte	Desarrollo y mejoramiento de los equipamientos para recreación y deporte existentes Fomentar e incentivar el desarrollo y construcción de parques recreativos, temáticos e instalaciones deportivas Inventario y desarrollo de parques y polideportivos Desarrollo y construcción de Parque del arroz, agropecuario y Museo La Martinica. Adecuación y mejoramiento del Coliseo Cubierto Adecuación y Mejoramiento de la Plaza de toros Mejoramiento de la Concha Acústica Mejoramiento y Ampliación del Parque Deportivo. Recuperación del Ciclódromo
Abastecimiento de Alimentos	Implementación de programas de Mejoramiento integral y modernización de las Plazas de mercado y áreas aferentes Desarrollo y Construcción de la Central de Abastos. Desarrollo, reglamentación e Implementación del sistema de Mercados Móviles
Ferias y Exposiciones	Terminación y fortalecimiento del Centro de ferias y Exposiciones de Ibagué
Culto	Identificar, localizar y solucionar los actuales conflictos de uso generados por Centros de Culto

Administración	Estudio y Desarrollo de programas para la ubicación de las oficinas administrativas dentro del Sistema Estructurante de Equipamientos Municipales.
Seguridad y Justicia	Programas para la reubicación del comando de Policía Departamental, Batallón Jaime Rooke y Sexta Brigada. Fortalecimiento y desarrollo de estaciones o centros de atención de Policía a escala sectorial. Desarrollo y construcción de Subestaciones de bomberos Reubicación de la Penitenciería Nacional y Cárcel Judicial Desarrollo, fortalecimiento y construcción de Casas de Justicia.
Empresas de Servicio Público	Reubicación de las oficinas administrativas dentro del sistema estructurante de equipamientos municipales.

Artículo 247.- Identificación de territorios susceptibles de acoger equipamientos municipales para conformar Subcentros urbanos.
Con el fin de consolidar el modelo de ocupación territorial y acordes a unas determinantes de sostenibilidad ambiental, competitividad y equilibrio se establece consolidar sobre el territorio nuevos subcentros urbanos los cuales se clasifican de acuerdo a la cobertura e impacto en dos tipos:

TIPO	LOCALIZACIÓN	
Centralidad Urbano Regional	Calle 60	Intersección Avenida Ambalá – Calle 60 –y por ésta hasta su intersección con la vía Mirolindo y por ésta hasta el viaducto del SENA
Centralidad Urbano Sectorial	Salado	Sector aledaño a la escuela del Salado.
	Picaleña	Sector aledaño a la antigua Estación Férrea de Picaleña (Monumento Nacional)
	Barrios del Sur	Sector aledaño a las infraestructuras del Batallón Jaime Rooke

Artículo 248.- Relocalización de Equipamientos Municipales.
Con el objeto de ajustar la estructura urbana a la propuesta en la imagen objetivo se define como necesaria la relocalización de los siguientes equipamientos y la utilización de sus instalaciones para el desarrollo de otros usos:

Equipamiento	Localización Propuesta	Uso Alternativo
Batallón Jaime Rooke	Sector Variante San Isidro	Vivienda de Interés Social
Sexta Brigada	Sector Variante San Isidro	Hospital Neuro-psiquiátrico
Penitenciería Nacional	Sector Llano del Combeima	Cárcel Judicial
Cárcel del distrito Judicial (Panóptico)	Picaleña	Equipamiento Cultural de carácter Urbano
Cuartel de Bomberos	Estación Principal Subcentro Calle 60	

Capitulo 6.
Sistema Vivienda de Interés Social

Artículo 249.- Sistema VIS esta compuesto de los siguientes programas:

1. Programa de Vivienda Nueva
2. Programa Plan Terraza
3. Programa Mejoramiento Integral
4. Programa de Reubicación

Artículo 250.- Programa de Vivienda Nueva.
Es toda la vivienda unifamiliar y multifamiliar en todos sus aspectos que se construirá con el fin de suplir las necesidades del déficit y para lo cual se establecen las siguientes estrategias:

1. Priorizar el desarrollo concertado como instrumento para incorporar terrenos localizadas en áreas de expansión y dedicarlos a programas VIS.
2. Definir predios urbanos para el desarrollo de nuevos proyectos VIS, estableciendo un rango especial de densidades, índices y normativas especificas para la ocupación del territorio.
3. Buscar alternativas de construcción que representen disminución en los costos de construcción y venta.
4. Incentivar la construcción en altura para todos los estratos socioeconómicos.
5. Definir sitios específicos para el desarrollo de programas V.I.S, de acuerdo con las potencialidades de los predios y las previsiones de crecimiento urbano, plan vial y localización de equipamientos municipales.
6. Incentivar en los predios aislados localizados en áreas con potencial VIS la construcción de proyectos en altura por el sistema de desarrollo progresivo.

Artículo 251.- Acciones del programa de vivienda nueva.
Se establecen las siguientes acciones:

1. Realizar el inventario de todos los predios ejidales y no ejidales, de la nación, departamento y municipio para incorporarlos al desarrollo de política urbana y el desarrollo de programas VIS.
2. Sistematizar y actualizar la información de todas las asociaciones, agrupaciones, urbanizadores y constructores con potencial para desarrollar proyectos VIS.
3. Utilizar la plusvalía como instrumento de gestión para la construcción de VIS.
4. Conseguir vivienda nueva a través del desarrollo prioritario, en áreas de desarrollo, consolidación y de expansión

Artículo 252.- Programa plan terrazas. Mecanismo por el cual se incentiva la construcción de vivienda en segundo piso, promoviéndolo principalmente entre los predios ejidales quienes al permitirlo aseguraran su propiedad sobre el terreno, para lo cual se establecen las siguientes estrategias:

1. Definir una reglamentación que permita a los predios potencialmente aptos para los desarrollos dentro del plan terraza (reubicación en sitio) un punto de encuentro entre lo construido y lo permitido, sin que vaya en detrimento de la calidad de vida.
2. Definir los predios ejidales como potenciales para el desarrollo del plan terraza.
3. Fortalecimiento de convenios interinstitucionales para el desarrollo de los estudios técnicos necesarios en la aplicación y puesta en marcha de los predios con potencial para la subdivisión y/o ampliación.

4. Reglamentación de usos y actividades que permitan la convivencia y la tolerancia de este subprograma.
5. Incentivar a los arrendatarios de predios ejidales para que participen dentro del desarrollo de este plan mediante instrumentos o mecanismos que le permitan la compra del predio y el aprovechamiento en altura del mismo.
6. Para los predios ejidales apareados en mas de dos (2) unidades, serán objeto de desarrollos en altura únicamente y podrán acogerse a la reglamentación especial del plan terraza.
7. Desarrollar por intermedio del plan terraza:

Sector 1: Eduardo Santos
Sector 2: Antonio Nariño; Fenalco; Córdoba.
Sector 3: La Estación
Sector 4: Los Mártires; Uribe Uribe.

Y los demás que sean focalizados por la administración.

8. Desarrollo de programas de convivencia y tolerancia como aporte social al desarrollo de la nueva cultura de vivienda (bifamiliar y trifamiliar).

Parágrafo 1. El uso principal en los sectores del plan terrazas es de vivienda y su intensidad es bifamiliar y trifamiliar, podrá plantearse condicionado el uso de comercio y/o destinado a la microempresa o famiempresa, direccionado a la generación y el fomento del empleo.

Parágrafo 2. Podrá desarrollarse multifamiliares si se logra con el predio o la integración de dos o mas predios, conforme a las normas básicas que al respecto señala este Acuerdo.

Artículo 253.- Acciones del Programa de Plan Terrazas.
Se establecen las siguientes acciones:

1. Incremento de las áreas VIS en la zona urbana, referenciadas en el plano VIS que hace parte integral de este Acuerdo.
2. Incentivar la densificación de las áreas de desarrollo.

Artículo 254.- Programa Mejoramiento Integral de la Vivienda:
Es el mecanismo para la regularización de viviendas y áreas con desarrollos incompletos o deficitarios, facilitándole su mejoramiento y se establecen las siguientes estrategias:

1. Direccionar las inversiones del Estado a través del sistema de valorización que se realicen en barrios subnormales para que cumplan con los requisitos de legalización.
2. Promover dentro de los requisitos de legalización la articulación y conexión del barrio con la malla vial local y principal, además con conectarlo con el sistema de Espacio Público, los servicios y equipamientos Municipales.
3. Fortalecer los convenios interinstitucionales para el desarrollo de los estudios técnicos y sociales necesarios en legalización de barrios y puesta en marcha de las obras localizadas en zonas con características propias para la regulación.

Artículo 255.- Acciones del Programa Mejoramiento Integral de la Vivienda:
Se establecen acciones:

1. Definir los tratamientos para vivienda en subnormalidad dirigidos específicamente a la regularización y mitigación, una vez se obtenga el resultado de la microzonificación sísmica.
2. Desarrollar posteriormente al estudio de microzonificación y caracterización a mayor detalle los tratamientos y acciones para las viviendas localizadas en zona de riesgo por las diferentes causas.

Artículo 256.- Programa de reubicación:
Acciones tendientes a trasladar los habitantes que ocupen viviendas localizadas en zonas que se determinen vulnerables a riesgos y amenazas, asegurándose que no vuelvan a ser habitadas, para lo cual se habilitarán dichas zonas para generación de suelos de protección que puedan constituirse en espacio publico. Se establecen las siguientes estrategias:

1. Adelantar programas de información y de control con el fin de evitar que las comunidades en general y principalmente las de escasos recursos participen en proyectos de vivienda sin contar con los requisitos técnicos y legales requeridos.
2. Realizar los estudios detallados para definir las prioridades de riesgo por amenaza y con ello priorizar las inversiones que permitan la reubicación de los habitantes de las zonas en el menor tiempo y el orden de inversión.

Artículo 257.- Acciones del programa de Reubicación.
Se establecen las siguientes acciones:

1. Basados en los estudios de amenazas realizar los censos en áreas de riesgos.
2. Elaborar proyectos de reubicación, incluido el tratamiento y las políticas de conservación de las áreas recuperadas.

Artículo 258.- Definición de las escalas de valores para la vivienda de interés social.
Determinar una escala de valores para los diferentes tipos de vivienda de acuerdo con la estratificación y las disposiciones nacionales vigentes.

Estrato	Nivel	S.M.L.V.	Categoría de intervención
	Especial	Reubicación	Acción prioritaria del Municipio
1 y 2	Nivel 1 – 2	0 - 90	Acción prioritaria del Municipio
3	Nivel 3	91 – 150	Coordinación con particulares
3	Nivel 4	151 - 220	Atendida solo por particulares

Artículo 259.- Cuadro metas para la construcción de vivienda por estrato

Vivienda según estrato	Déficit	Metas 2003	Metas 2006	Metas 2009
Estratos 1 y 2	18.270,01	3.654,01	5.481,00	9.135,00
Estrato 3	17.697,00	3.538,00	5.310,00	8.849,00

Artículo 260.- Áreas Destinadas a V.I.S.
Son las identificadas en el Plano V.I.S. por niveles y que hace parte integral de este Acuerdo.

Artículo 261.-

En un plazo no mayor a 12 meses luego de la aprobación del presente acuerdo la Administración Municipal definirá una reglamentación que contemple las zonas de desarrollo, receptoras de derechos transferibles, mecanismos e incentivos en general que consoliden la política de vivienda.

Capitulo 7.
Servicios Públicos urbanos.

Artículo 262.-

Para lograr habilitar el territorio urbano a la dinámica de la ciudad, es necesario localizar y dimensionar algunos proyectos y acciones en el corto y mediano plazo los cuales en su conjunto concretan el modelo de ocupación urbano y permiten su proyección a los suelos de expansión urbana.

Artículo 263.- Subsistema de Acueducto y alcantarillado.

Como la actual entidad prestadora del servicio de acueducto y alcantarillado en la ciudad de Ibagué define su manejo por distritos o zonas, para el desarrollo del presente Acuerdo se van a definir las acciones o proyectos igualmente con esta clasificación.

Distrito o zona No	Proyectos o acciones de acueducto	Proyectos o acciones de alcantarillado
Distrito No. Uno	Rehabilitación de la estructura del actual tanque de Belén para lograr 3000 mts	Reposición de redes por antigüedad Adecuación de la quebrada el pañuelo
Distrito No. Dos	Rehabilitación y adecuación del sistema de distribución para su operatividad.	Reposición de redes por antigüedad
Distrito No. Tres	Construcción de la conducción diseñada en 1985 entre el tanque de Cerro Gordo y la red hasta la calle 18. Programa de reposición y adecuación de redes de distribución para su operatividad	Reposición de redes secundarias por antigüedad. Construcción del sistema de aliviadero para las aguas lluvias de la quebrada la Hedionda. Construcción manijas Q. La Hedionda
Distrito No. Cuatro	Programa de reposición y adecuación de redes de distribución para su operatividad	Reposición de redes secundarias por antigüedad. Construcción manijas Q. La Pioja.
Distrito No. Cinco	Rehabilitación o adecuación del tanque de almacenamiento de la calle 29 y 30 con carrera 4B, para así obtener la capacidad construida. Reposición y adecuación de redes de distribución	Reposición de redes secundarias por antigüedad. Construcción del sistema de aliviadero para las aguas lluvias de la quebrada la Guadaleja; Combeima; Sillón. Construcción manijas río Combeima
Distrito No. Cinco A	Rehabilitación o adecuación del tanque de almacenamiento de la calle 29 y 30 con carrera 4B, para así obtener la capacidad construida. Reposición y adecuación de redes de distribución	Reposición de redes secundarias por antigüedad.
	Rehabilitación o adecuación de las redes de distribución a partir de las existentes y	Reposición de redes secundarias por antigüedad.

Distrito o zona No	Proyectos o acciones de acueducto	Proyectos o acciones de alcantarillado
Distrito No. Seis	simultáneamente construyendo las obras y las redes a partir del tanque de Ambalá, para la subdivisión de la zona	Construcción de las manijas complementarias al colector Ambalá sector de la Coruniversitaria, Chipalo sur. Construcción colectores de aguas negras y lluvias en la zona aferente
Distrito No. Siete	Construcción conducción tanque Ambalá – Salado. Rehabilitación de las redes de distribución a partir de las existentes De acuerdo con los estudios realizados por el IBAL	I Etapa Colectores interceptores de las quebradas la Chicha y el río Alvarado. II Etapa Colector de aguas residuales Barrio los lagos Colector combinado quebrada la Chicha con el interceptor del río Chipalo. III Etapa Colectores carrera 14; Avenida el Jordán y vías secundarias. Diseño y construcción de emisario final y sistema de tratamiento de las aguas residuales, localizado en forma preliminar en el sector del país
Distrito No. Ocho	Construcción de la conducción entre la avenida Ambalá calle 60 y el tanque Mirolindo. Reposición de redes secundarias por antigüedad.	Diferentes proyectos provenientes de los estudios del plan maestro de alcantarillado, generados sobre el corredor de la vía que de Ibagué conduce a Bogotá. Diseño y construcción de los sistemas de tratamientos de aguas residuales. Adecuación infraestructura de alcantarillado de esta zona.
Distrito No. Nueve	Proyectos definidos por estudios técnicos y por el consorcio CPT- Oscar Monroy	Proyectos definidos por estudios técnicos y por el consorcio CPT- Oscar Monroy
Distrito No. Diez	Proyectos definidos por estudios técnicos y por el consorcio CPT- Oscar Monroy	Proyectos definidos por estudios técnicos y por el consorcio CPT- Oscar Monroy
Distrito No. Once	Proyectos definidos por estudios técnicos y por el consorcio CPT- Oscar Monroy	Proyectos definidos por estudios técnicos y por el consorcio CPT- Oscar Monroy

Parágrafo 1.- En todos los casos estos proyectos se realizaran basados en estudios realizados y/o contratados por el IBAL o por quien haga sus veces.

Parágrafo 2. Todos los estudios de consultoría deben revisarse y ajustarse de acuerdo a los nuevos perímetros y considerar el área especial de Buenos Aires donde se localizará la nueva industria.

Artículo 264.- Programa de Subterranización de Redes.
Consiste en garantizar la subterranización de redes de servicios para lo cual las empresas prestadoras de servicio concertaran con la Administración los mecanismos que se aprueben en este Acuerdo y los que resultaren de la normativa y reglamentación de éste. Las empresas que no cuenten con un Plan en el corto plazo, no podrán obtener licencias para excavación, uso, intervención u ocupación del espacio público.

Artículo 265.- Metas para el Programa de Subterranización.
Durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento, las empresas prestadoras de servicios públicos, las empresas comercializadoras de servicios públicos y de televisión por cable deberán completar como mínimo la Subterranización de las redes de la zona centro de la Ciudad, comprendida entre las calle 6 y 19 y las carreras 1 y 8.

Artículo 266.- Programa para el Tendido de Redes de los diferentes Sistemas de Servicios Públicos.
Las empresas prestadoras de servicios públicos, las empresas comercializadoras de servicios públicos y las entidades afines, en el corto plazo formularán un Plan de Subterranización para la totalidad de las redes tendidas dentro de los suelos urbanos del Municipio de Ibagué.

Artículo 267.- Obligatoriedad de la construcción de redes de Alcantarillado Separado.
A partir de la vigencia del presente Acuerdo todos los desarrollos urbanísticos y construcciones individuales que se desarrollen en el Municipio de Ibagué, deberán diseñar y construir sistemas de alcantarillado separado para aguas lluvias y aguas servidas, de acuerdo con las especificaciones técnicas que establezca la empresa prestadora del servicio.

Artículo 268.- Excepciones de Subterranización.
Se exceptúan de Subterranización de redes eléctricas los niveles 1 y 2 de VIS conforme a lo establecido para esos casos en el presente Acuerdo.

Artículo 269.- Reserva de Suelo para la Localización de los Subsistemas de Tratamiento de Aguas Residuales.
PTAR. Para el tratamiento de aguas residuales se requieren los estudios preliminares para definir los tipos de tratamientos y sus áreas de aislamiento, en todo caso se utilizarán los instrumentos de gestión para la implantación de dichos subsistemas, y se incorporarán como suelos de protección.

Artículo 270.- Requerimiento de Estudios Específicos para la ubicación de PTAR.
En un plazo no mayor a doce (24) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la entidad responsable de PTAR realizará los estudios correspondientes, dimensionará las afectaciones requeridas y realizará las negociaciones pertinentes

Artículo 271.- Requerimiento de Estudios Específicos para la disposición de residuos sólidos.
Si transcurrido el 50% de la vida útil del relleno Sanitario Combeima (calculada para marzo del 2001 de acuerdo con el Oficio Nº 001928 de julio 24 del 2000 de la ESPI), no se ha iniciado la operación del Relleno Sanitario Regional del Tolima " Parque Ambiental Chicalá", la entidad responsable deberá complementar los estudios técnicos necesarios y implementar la solución de una de las dos (2) alternativas propuestas, para garantizar que al cierre del actual relleno sanitario, el municipio cuente con un sitio adecuado para la disposición final de residuos sólidos.

Segunda Parte.

Capitulo 1.
Planes Parciales.

Artículo 272.- Tipos de Plan Parcial.
De conformidad con la Ley para el Municipio de Ibagué, se definen los siguientes tipos de Planes Parciales.

1. Planes Parciales de Conservación: Se definen dos tipos de Plan Parcial de Conservación.

Conservación Ambiental. Su objeto es la recuperación y conservación de áreas de especial significación ambiental o definidas como de amenaza con el objeto de establecer las condiciones de mitigación o conservación.

Conservación por urbanismo. Su objeto es la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental.

2. Renovación Urbana o redesarrollo: Son aquellos que se aplicarán a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

3. Mejoramiento Integral: Definidos para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y/o servicios públicos.

4. Desarrollo: Definidos para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas.

5. Expansión urbana: Definidos para la incorporación del suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.

6. Para revisión de norma urbanística: Definidos para revisar la norma general urbanística en áreas del suelo urbano o expansión urbana.

7. Creación y Articulación de Espacio Público: Definidos para sectores que requieran de la creación o transformación y mejoramiento del espacio público.

Artículo 273.- Identificación de Areas a Desarrollarse como Planes Parciales
Según lo establecido por la Ley 388 de 1997, se identifican los siguientes Planes Parciales:
1. Cañón del Combeima
2. Barrios Noroccidentales y áreas aledañas
3. Parque Industrial de Buenos Aires
4. Chapetón
5. La María

6. El Totumo
7. Corredor Picaleña Puente Blanco
8. El Triunfo
9. El País
10. Santa Rita sector Aeropuerto
11. El zorro
12. Cauchitos
13. Aparco Picaleña
14. El salado
15. Picaleña Campestre
16. Barrios del Sur
17. La Florida
18. Uribe Uribe
19. Parque río Combeima
20. Hato la Virgen
21. Calambeo San Jorge
22. Sorrento
23. Calle 25 San Pedro Alejandrino
24. Calle 37 Gaitán
25. Terminal La Estación
26. Corredor el Papayo
27. Glorieta Mirolindo Campestre
28. Vergel
29. Varsovia
30. Fiscalía Altamira Versalles
31. Tierra Linda
32. Berlín

Capitulo 2.
Macroproyectos.

Artículo 274.- Identificación y Alcance de los Macroproyectos Urbanos.
Se definen como Macroproyectos Urbanos, prioritarios en orden los siguientes:

1 Plataforma de Servicios

1.1 Optimización de las Redes de Acueducto, Alcantarillado y Planes de Saneamiento Básico. Definido como pieza fundamental del desarrollo municipal, debe incluir entre otros los siguientes aspectos:

- **a.** Recuperación de cuencas hidrográficas
- **b.** Adquisición de predios en zonas productoras de agua
- **c.** Liberación y reforestación de rondas y cauces de corrientes de agua
- **d.** Plan de Saneamiento Hídrico
- **e.** Optimización del sistema de acueducto municipal
- **f.** Construcción de sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- **g.** Construcción de sistemas de alcantarillado separado
- **h.** Recuperación de Cuencas Hidrográficas.

1.2 Anillo Eléctrico y Subestaciones Eléctricas

a. Definición de corredores para redes primarias
b. Definición de áreas para localización de redes eléctricas

2 Recuperación de Espacio Publico

a. Mobiliario Urbano incluidas las intervenciones en plazoletas y andenes
b. Reubicación Ventas Ambulante estacionarias y semiestacionarias
   En el mismo espacio publico
   En los centros de manzana
   Operación Multicentro Chapinero y Plaza de la 14
   Otros parques de ciudad
c. A través de operaciones urbanísticas integrales

3 Implementación y Recuperación de la Malla Vial
a. Implementación par vial calle 24 y 25 – Avenida Ambalá empates Progal – Santa Ana
b. Implementación Terminal- Eduardo Santos Glorieta del Combeima
c. Recuperación puente del Topacio sobre el río Chipalo
d. Intersección de la calle 60 con la 5ª Sur
e. Recuperación malla otras vías principales

4 Sistema de Mercadeo y Comercialización de productos Agropecuarios
a. Estudio de factibilidad para la implementación del transporte a través de cables
b. Estudio de los centros de Acopio de acuerdo a los sistemas de producción
c. Central Mayorista del Jardín, se reglamentara junto a los usos del suelo
e. Central De Abastos a través de una operación urbanística integral

5.. Intervención en Asentamientos Humanos Localizados en Zona de Riesgo. Se define como la acción prioritaria que debe emprenderse para solucionar el problema que representa la localización más de 7.000 viviendas en condiciones de riesgo por amenaza hidrológica, volcánica o de remoción en masa. Las acciones concretas deben dirigirse a los siguientes aspectos:

1. Estudios específicos de amenaza y riesgo en los sectores considerados como zona de alto riesgo.
a. Inventarios y censos de Reubicación.
b. Obras de mitigación.
c. Recuperación de rondas hídricas.
d. Microzonificación Sísmica.
e. Reubicación de asentamientos ubicados en zonas de amenaza.
f. Mitigación de riesgos en zonas propensas a amenazas

6. Adopción e implementación del plan piloto de Transito y Transporte

7. Disposición final de Residuos Sólidos
   a. Plan de abandono relleno actual
   b. Centrales de transferencia
   c. Escombrera municipal
   d. Sistemas de recolección
   e. Implementación del nuevo relleno

TITULO IV.

COMPONENTE RURAL.

Artículo 275.- Acciones para la implementación de los usos del suelo rural.
Se determinan las siguientes acciones con el fin de estructurar y consolidar los usos en el área rural del Municipio de Ibagué:

1. Definición de las zonas homogéneas de acuerdo a los usos y actividades que se ejercen sobre el territorio.
2. Definición, condición, delimitación y manejo de los usos del suelo rurales según su potencialidad y compatibilidad.
3. Definición de las áreas económicas de acuerdo con las condiciones productivas y su impacto sobre el suelo.
4. Definición de la normativa para el manejo de las zonas propuestas.
5. Reubicar y/o adecuar las actividades que no cumplan con los usos o requisitos mínimos asignados al territorio.
6. Reestructurar y reglamentar el procedimiento para la expedición del certificado de compatibilidad de uso, ubicación y normas mínimas.

Artículo 276.- Aciones para la implementación de los tratamientos rurales.
Se determinan las siguientes acciones con el fin de estructurar y consolidar los tratamientos rurales del municipio de Ibagué en aras de un desarrollo sostenible:

1. Definición y especialización de las zonas homogéneas y los corredores viales rurales.
2. Establecimiento de tratamientos específicos a partir de la clasificación de usos del suelo.
3. Clasificación de las actuaciones rurales de acuerdo a los tratamientos y el modelo de ocupación territorial.
4. Identificación y definición de los predios, edificaciones, inmuebles y conjuntos rurales de especial interés arquitectónico, histórico, cultural y ambiental.
5. Elaboración de la reglamentación normativa para el uso del suelo rural.
6. Incentivar las acciones sobre el territorio que consoliden los tratamientos que permitirán mejorar las condiciones sociales y ambientales en el suelo rural.

Capitulo 1.
Usos del suelo en el componente rural.

Artículo 277.- Designación de los usos del suelo rural.

Los usos del suelo rural están determinados por la clasificación del mismo en corredores, áreas de actividad homogénea, debidamente interrelacionados con los usos categorizados de acuerdo con la actividad e impacto que se genere sobre la estructura del territorio. Dicha interpelación se expone en la Matriz de usos del suelo rural, espacializada en el Mapa de usos del suelo.

Artículo 278.- Clasificación de zonas según su actividad.
Esta determinada por cuatro zonas homogéneas de acuerdo a las actividades orientadas en la estructura urbana propuesta así:

1. Zona de Protección.
2. Zonas de Amortiguación.
3. Zonas Productoras.
4. Zonas de Explotación.

Artículo 279.- Propuesta para la generación de Espacio Público Rural.
Para garantizar la calidad de vida de los habitantes de la zona rural se definen las siguientes estrategias:

1. Adquisición de predios destinados a protección de la ambiental.
2. Definir las áreas Generadoras de Derechos, para permitir el pago de las cesiones originadas por los desarrollos, en otros sectores diferentes del suelo rural.
3. Utilizar la asignación de usos para la generación de espacios públicos productivos que puedan ser explotados y/o manejados por sus propietarios y su manejo a través de la negociación de las cesiones.

Primera Parte.

Condiciones de protección, conservación y mejoramiento de zonas de producción

Artículo 280.- Zonas Productoras.
Áreas de suelos con aptitud agropecuaria mecanizada o intensa, Áreas de suelo con aptitud agropecuaria media, Áreas de suelo con aptitud agropecuaria baja, Área de desarrollo industrial especial, Áreas de explotación forestal.

Zonas Productoras		
Se permitirán las siguientes actividades, infraestructuras y equipamientos:		
Actividades	Infraestructuras	Equipamientos
Agrosilvopastoril Agricultura intensiva Ganadería Cultivos tecnificados Minería	Obras Mecánico/ vegetativas Vías Sistemas de Cable Sistemas de provisión de servicios públicos y saneamiento básico. Distritos de riego.	Estaciones del sistema de cables. Centros de Acopio Zonas recreativas

Artículo 281.- Descontaminación de Cauces.
La Administración Municipal fomentará la implementación de pozos sépticos y sus respectivas baterías sanitarias como complemento sanitarios y reducción de focos de contaminación ambiental.

Artículo 282.- Tratamiento de Residuos Sólidos.
Dentro de los doce (12) meses siguientes a la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial, en la zona rural en donde existen explotaciones pecuarias se debe tener pozos para tratamiento de los residuos sólidos y líquidos antes de ser devueltos a las fuentes hídricas.

Parágrafo. La autoridad ambiental vigilará la ejecución de las obras de tratamientos de residuos sólidos en la zona rural.

Artículo 283.- Adquisición de Predios.
La Administración Municipal deberá gestionar ante las Entidades que hacen uso de las aguas que se producen en el territorio (río Alvarado, río Opia, río Coello, la China, entre otros) que se inviertan recursos en la compra de los predios donde nacen los ríos y quebradas de donde toman el agua para el consumo humano y las explotaciones agropecuarias o se invierta en la recuperación de las cuencas y micro cuencas mediante la reforestación.

Artículo 284.- Fumigaciones en Zonas Aledañas al Perímetro Urbano.
Teniendo como base el Decreto 1843/91 del Ministerio de salud y la Resolución 3079/95 de ICA, dentro de la franja de los cien (100) metros aledaños al perímetro urbano, en donde existen grupos de vivienda y explotaciones piscícolas, las explotaciones agrícolas no podrán adelantar aplicaciones de fungicidas o fumigación de cultivos por vía aérea (avioneta), de requerir estas aplicaciones, se debe adelantar por otros medios y con otros mecanismos.

Artículo 285.- Caracterización de los Sistemas de Producción.
Dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la expedición del presente plan de ordenamiento, la Administración Municipal deberá desarrollar la caracterización y priorización de productos de cada uno de los sistemas de producción del documento técnico.

Artículo 286.- Incentivos para Nuevas Tecnologías.
La Administración Municipal, establecerá un programa de incentivos a los productores rurales que implementen sistemas de producción basados en nuevas tecnologías.

Artículo 287.- Zonas Pobladas.

Son zonas pobladas los Centros Poblados, Núcleos Poblados Rurales y Áreas Suburbanas en las que se desarrollan las siguientes actividades, infraestructura y equipamientos		
Actividades	Infraestructuras	Equipamientos
Vivienda Industria Comercio Servicios	Vías y transporte, Sistemas de provisión de servicios públicos y saneamiento básico. Sistemas de comunicación, y en general todas las que requiera el hombre para su desarrollo.	Salud Educación Recreación y cultura Seguridad Institucional

Segunda Parte.

Delimitación de las zonas de protección

Artículo 288.- Zonas Ambientalmente Importantes.
En estas áreas se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la asociación vegetal o reforestaciones, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación ambiental. Son las zonas de especial significancia ambiental, las zonas de conservación ambiental, las zonas alta fragilidad ecológica, las zonas de restauración ambiental en las que se permiten desarrollar las siguientes actividades, infraestructura y equipamientos:

Zonas Ambientalmente Importantes		
Son las zonas de especial significancia ambiental, las zonas de conservación ambiental, las zonas alta fragilidad ecológica, las zonas de restauración ambiental en las que se permiten desarrollar las siguientes actividades, infraestructura y equipamientos:		
Actividades	Infraestructuras	Equipamientos
Protección Conservación Mantenimiento Reforestación Investigación Científica Turismo ecológico	Obras Mecánico/vegetativas Corredores de Servicio Senderos Ecológicos Sistemas de Cable	Estaciones Edafoclimáticas Sistemas de medición y monitoreo Refugios Estaciones del sistema de cables. Centros de acopio

Tercera Parte.

Delimitación, Ocupación y usos en el suelo rural.

Artículo 289.- Usos del Suelo en Zona Rural.
Se define la siguiente clasificación de usos para la zona rural y una reglamentación básica para su implantación y funcionamiento:

Usos Permitidos	Definición
Residencial	Aquel en el cual las edificaciones se destinan a vivienda unifamiliar, hasta una vivienda por 3 Has en la zona rural y 5 viviendas por Ha en la suburbana
Comercial y de Servicios	Las edificaciones se utilizan para el intercambio de bienes y servicios
Equipamientos Municipales	Son aquellos usos cuya función es servir de soporte a las actividades de la población.
Industria Transformadora	Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamble y manufactura de productos.

Industria Extractiva	Entendida como aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas o a cielo abierto, canteras y pozos.
Industria Pecuaria	Cría de especies menores, avicultura, porcicultura y similares, sacrificio de todo tipo de animales.
Agricultura y Ganadería	Explotación agrícola y pecuaria
Cementerios y Jardines Cementerios – Hornos Crematorios y plantas de manejo de residuos sólidos y líquidos.	Areas para la disposición y manejo de residuos sólidos y/o líquidos.
Usos prohibidos	Definición
Urbanización	Urbanizaciones o vivienda de alta densidad

Artículo 290.- Usos del Suelo en las zonas de explotación económica en Zona Rural. Son:

1. Áreas de suelos con aptitud agropecuaria mecanizada o intensa
2. Áreas de suelo con aptitud agropecuaria media.
3. Áreas de suelo con aptitud agropecuaria baja
4. Área de desarrollo industrial especial.
5. Áreas de explotación Silvicultura.
6. Áreas de explotación minera.
7. Áreas de explotación turística y recreacional

1. Áreas de suelos con aptitud agropecuaria mecanizada o intensa: Comprende los suelos de alta capacidad agronómica que presentan pendientes suaves, en los cuales se puedan implantar sistema de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación, espacializadas en el Mapa de Uso y Ocupación del territorio rural.

Uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.
Uso compatible: Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural, turismo y recreación.
Uso condicionado: Cultivos de flores; agroindustria; granjas avícolas; cunículas y porcinas; minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios; industria, recreación, la ganadería no podrá superar el 50% del predio a desarrollar. Parcelaciones.
Usos prohibidos: Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente.

2. Áreas de suelo con aptitud agropecuaria media. Suelos con pendientes entre moderadas y fuertes, afectados con erosión ligera a moderada, pueden ser utilizados en agricultura y ganadería, espacializadas en el Mapa de Uso y Ocupación del territorio rural.

Uso principal: Actividades agropecuarias con cultivos permanentes o frutales, rotación de cultivos semestrales con prácticas de conservación bajo sistemas de labranza mínima, sistemas pecuarios semi – estabulados.

Uso compatible: Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural. Equipamientos Turísticos y recreacionales.
Uso condicionado: Actividades ganaderas no podrán superar el 50% del área del predio, siembra consecutiva de cultivos semestrales, tanques piscícolas, vías carreteables, uso de agroquímicos, cultivos limpios y ganadería extensiva.
Uso prohibido: Ganadería agricultura intensiva bajo métodos de labranza convencional, Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente.

3. Áreas de suelo con aptitud agropecuaria baja. Suelos con pendientes fuertes, que presentan erosión moderada, se recomiendan ser utilizados en frutales y en bosques de especies nativas, afectados con erosión severa y deben ser recuperados con técnicas de conservación, espacializadas en el Mapa de Uso y Ocupación del territorio rural.

Uso principal: Actividades agropecuarias en baja densidad, agroforestería, silvicultura y piscicultura, coberturas vegetales en cítricos
Uso compatible: Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural, sistemas agrosilvopastoriles, plantaciones forestales, turismo y recreación.
Uso condicionado: sistemas estabulados de ganadería intensiva para leche, cultivos limpios y semilimpios, vías carreteables,
Uso prohibido: Ganadería extensiva (leche, carne), cultivos semestrales, Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente.

4. Área de Desarrollo Industrial Especial Buenos Aires: área que puede convertirse en el receptor de industrias de alto impacto, espacializada en el Mapa de Uso y Ocupación del territorio rural.

Uso principal: Industria, explotaciones agropecuarias.
Uso compatible: Equipamientos de apoyo a la actividad industrial y a los sistemas de comunicación, turismo y recreación.
Uso condicionado: Industria de alto impacto.
Usos prohibidos: Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente.

Nota: El desarrollo de esta área sé hará a partir de un Plan Parcial, que definirá la reglamentación específica, la zonificación de acuerdo con el impacto, los servicios públicos y los sistemas de transporte. Dicho estudio debe realizarse en un plazo no mayor a 18 meses una vez aprobado el POT.

5. Áreas de Explotación en Silvicultura: Las áreas que conforme al estudio de uso potencial soportan esta clase de actividad productiva, espacializadas en el Mapa de Uso y Ocupación del territorio rural.

Uso principal: Silvicultura, establecimiento forestal, recreación, investigación controlada y rehabilitación.
Uso compatible: agroforestería, practicas silvopastoriles, turismo y recreación.
Uso condicionado: agricultura, infraestructura para usos permitidos, pesca y vías.
Uso prohibido: Agropecuarios tradicionales, minería, industria, procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente, caza y tala rasa.

6. Áreas de Explotación Minera: Localizadas en la zona rural, por fuera del suelo urbano y de la zona de, deben respetar los retiros dispuestos en la legislación vigente de los Ministerios de Minas y del Medio Ambiente y se desarrollara conforme al Acuerdo 019 de 1999 proferido por CORTOLIMA, espacializadas en el Mapa de Uso y Ocupación del territorio rural.

Uso principal: Actividad minera a cielo abierto y en socavón, obras para la recuperación y el control de erosión, exploraciones, monitoreos y control de obras de recuperación de cauces.
Uso compatible: Actividades agropecuarias, reforestación, turismo y recreación.
Uso condicionado: Minería, extracción de material de arrastre.
Uso prohibido: Procesos de urbanizaciones y parcelación para vivienda permanente, y loteo para construcción de vivienda.

Artículo 291.- Condiciones mínimas para el desarrollo de Actividades Mineras
Para el desarrollo de la actividad minera en zona rural, deberán tenerse en cuenta las condiciones mínimas determinadas por la legislación nacional, por la autoridad minera y ambiental.

Zonas de Explotación Minera		
Se permitirán las siguientes actividades, infraestructura y equipamientos:		
Actividades	Infraestructuras	Equipamientos
Canteras Extracción de Materiales de arrastre Minería	Obras complementarias	Vías Disposición de residuos

Artículo 292.- Zona de transición.
Área de 500 metros paralela al perímetro urbano en la cual no se permiten nuevas actividades mineras ni industriales definidas por la autoridad ambiental como de alto impacto negativo, espacializada en el Mapa de Uso y Ocupación del territorio rural que hace parte integral de este Acuerdo.

Artículo 293.- Condiciones de uso de la Zonas de transición.
De acuerdo a las condiciones de proximidad al perímetro urbano se establecen las siguientes condiciones generales de manejo:

1. Las explotaciones agrícolas no podrán adelantar aplicaciones de fungicidas o fumigación de cultivos por vía aérea (avioneta); de requerir estas aplicaciones, se debe adelantar por otros medios y con otros mecanismos.

2. La actividad minera no se podrá desarrollar, salvo los siguientes casos:

a. La minería con titulo vigente y licencia ambiental continuará con su actividad sujeta a las normas de la legislación minero ambiental.
b. Las licencias mineras adquiridas y que hasta el momento no se han explotado, se les respetará su derecho durante el tiempo que les fue aprobado.
c. La extracción artesanal de material de arrastre.

3. La actividad industrial, al igual que las explotaciones agropecuarias a gran escala, deberá presentar estudios de impacto ambiental ante la autoridad ambiental..

Artículo 294.- Usos del suelo para las áreas suburbanas.
Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

Uso principal: Vivienda con densidades bajas, actividades agropecuarias con cultivos permanentes o frutales, prácticas de conservación bajo sistemas de labranza mínima, sistemas pecuarios semi – estabulados.
Uso compatible: Equipamientos Turísticos, desarrollo de usos complementarios tales como comercio de bajo impacto, institucional y servicios de cobertura básica destinados a suplir las necesidades mínimas de los habitantes.
Uso condicionado: Actividades ganaderas no podrán superar el 50% del área del predio, siembra consecutiva de cultivos semestrales, tanques piscícolas, vías carreteables, uso de agroquímicos, cultivos limpios.
Uso prohibido: Talleres, comercio mayorista, ganadería extensiva, industria.

Artículo 295.- Áreas mínimas de lotes en la zona rural del municipio de Ibagué.
Se establece como área mínima del lote en el municipio de Ibagué 30.000 m2. Se autoriza a la Administración Municipal a modificar estas áreas de acuerdo con las normas que se establezcan a nivel Nacional y en coordinación con la autoridad ambiental.

Artículo 296.- Servicios Públicos.
Todos los proyectos destinados a vivienda campestre en la zona rural deberán garantizar la provisión de servicios públicos, especialmente acueducto, alcantarillado y saneamiento básico y deberán proponer un sistema de disposición de residuos sólidos y líquidos de acuerdo con las normas ambientales y previo visto bueno de la autoridad ambiental.

Artículo 297.- Densidades en las áreas suburbanas.
Se establece como máxima densidad para las áreas suburbanas es de 5 Viv/Ha bruta.

Artículo 298.- Sección Mínima de Vías en área rural

Sección transversal total pública: 12 mts.		
Zona de protección ambiental	Calzada vehicular	Zona de protección ambiental
3 mts.	6 mts.	3 mts.

Cuarta Parte.

Identificación de centros poblados.

Artículo 299.- Centros Poblados.
Se definen como aquellas concentraciones de población que generan actividades complementarias tales como comercio y equipamientos, y que además tienen el carácter de cabeceras

corregimentales y que por lo tanto tienen peso político administrativo dentro de la estructura general del territorio municipal.

Artículo 300.- Identificación de Centros Poblados.
Los Centros Poblados identificados dentro del área del Municipio de Ibagué son los siguientes.

Granja Buenos Aires	Carmen de Bulira
Coello – Cocora	San Bernardo
El Totumo	San Juan de la China
Pico de Oro	Dantas
Tapias	Juntas
Villa Restrepo	Gamboa
Toche	Laureles
Llanitos	Pastales

Parágrafo: Se reconocerán como centros poblados los actuales y los que establezca la estratificación Municipal.

Artículo 301.- Carácter de los Centros Poblados.
Teniendo en cuenta que la mayoría de estos Centros Poblados y Núcleos Poblacionales se encuentran localizados en áreas de amenaza por remoción en masa, inundación o vulcanismo, o no se cuenta con información actualizada y confiable sobre su realidad actual, el Plan de Ordenamiento Territorial define como política prioritaria para ellos, el reconocimiento de esta situación, restringiendo la localización de nuevos usos, equipamientos e infraestructuras y manteniendo su carácter de suelo rural, sin definir áreas de expansión hasta que se realice un estudio específico para cada unos de ellos, en los que se definan entre otros los siguientes aspectos:

1. Definición de perímetros.
2. Delimitación de áreas de reserva y protección y rondas hídricas.
3. Delimitación de zonas de amenaza y riesgo.
4. Identificación de áreas de posible expansión.
5. Proyectos de Mitigación
6. Inventarios de Reubicación
7. Proyectos de Reubicación.
8. Clasificación de acuerdo con su población, extensión, posibilidades de desarrollo, radio de influencia.
9. Caracterización de los sistemas de producción y identificación de Centros Naturales de Acopio.
10. Determinación de su carácter de suelo rural o urbano.

Parágrafo 1. La Administración Municipal tendrá un plazo máximo de 12 meses para iniciar los estudios a que se refiere el presente Acuerdo y definir en coordinación con la autoridad ambiental, los Centros Poblados que tendrán el carácter de Suelo Urbano. Para incorporarlos posteriormente al Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los mecanismos establecidos para su revisión y ajuste.

Parágrafo 2. Con el objeto de garantizar la seguridad de los habitantes, de los Centros Poblados y Núcleos Poblacionales Rurales, todos los desarrollos urbanísticos, infraestructuras, o equipamientos que se desarrollen en adelante en zona rural deberán contar con un estudio específico que determine su vulnerabilidad a las amenazas identificadas y establezca los aislamientos o condiciones de mitigación, al igual que de la licencia ambiental.

Artículo 302.- Otros Núcleos Poblacionales en Zona Rural.
Se definen como aquellos sitios del municipio en los que se han generado concentraciones de población pero que por sus características no alcanzan la categoría de centros poblados y el tratamiento como suelo urbano, es necesario realizar estudios específicos para definir su carácter y vocación y su eventual incorporación a la categoría de centro poblado o de centro natural de acopio. Estos Núcleos poblacionales rurales son:

La Miel	Cay
Santa Teresa	La María
Cataima	Briceño
El Ingenio	Chucuní
Calandaima	San Cayetano
Los Túneles	Curalito
La Flor	Buenos Aires

Parágrafo 1. La Administración Municipal tendrá un plazo máximo de doce (12) meses para iniciar los estudios a que se refiere el presente Acuerdo y definir en coordinación con la autoridad ambiental, el carácter de los núcleos poblacionales rurales, para incorporarlos posteriormente al Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los mecanismos establecidos para su revisión y ajuste.

Artículo 303.- Localización del Sistema de Equipamientos en Centros Poblados Rurales.
Para garantizar la prestación de servicios de apoyo a las actividades productivas en el sector rural, se define un programa de localización de Centros de Equipamiento Rural podrán contener como mínimo los siguientes espacios, usos e infraestructuras.

Actividad	Descripción
Cultural	Equipamiento a escala del sector que permita la realización de exposiciones, talleres, actividades y culturales en general. Este Equipamiento contendrá como mínimo: Biblioteca Sala Múltiple Servicios Complementarios
Seguridad Ciudadana	Centro de Atención/Inspección de Policía
Deporte y Recreación	Polideportivo
Abastecimiento de Alimentos	Centro de Acopio
Bienestar Social	Centro Comunitario y oficina administrativa.
Salud	Puesto de salud
Educación	Instituciones de Básica Primaria y Secundaria, Media Vocacional.

Artículo 304.- Parques de Centros Poblados en el Municipio de Ibagué.
Se definen los siguientes parques a escala rural para el Municipio de Ibagué. El siguiente listado se complementara una vez se realice el estudio de caracterización de los centros poblados de la zona rural.

1. Villa Restrepo
2. San Bernardo
3. Toche

Parágrafo: La creación del parque lineal desde el Salado a San Bernardo que una las dos plazas de mercado, definirá el carácter de pueblito tolimense.

Quinta Parte.

Determinación de los sistemas del territorio rural.

Artículo 305.- Clasificación para el sistema vial rural.

Tipo	Código
Vía Veredal	V-V
Vía Ambiental	V-A

Artículo 306.- Sistema de Vías Veredales (V-V).
Se definen como aquellas, que partiendo del sistema intramunicipal, comunican las diferentes veredas y concentraciones de población en los diferentes Corregimientos.

Parágrafo. Son vías Ambientales: 1- Circuito Calambeo – Triunfo Ambala. 2- Coello Cocora – Las Pavas. Para ellas la Administración en conjunto con la autoridad ambiental regularan las acciones sobre ellas dentro de sus competencias.

Artículo 307.- Caracterización de la Infraestructura Vial Rural.
La infraestructura vial veredal existente se considera parte fundamental de la infraestructura municipal e instrumento para el cumplimiento de los objetivos, políticas y estrategias del componente rural del POT, por lo tanto se priorizarán los trabajos de rectificación y mantenimiento.

Artículo 308.- Tratamiento Vías Rurales.
Se define como proyecto prioritario la habilitación, mantenimiento y reparación de las Vía Rurales del Municipio de Ibagué. En el corto plazo y para el Plan de Inversiones, la Administración Municipal, implementará un programa de actuación en el sistema vial rural, definiendo programación, intervenciones, costos y fuentes de financiación.

Artículo 309.- Acciones propuestas para el fortalecimiento del Sistema de Equipamientos Municipales en el Suelo Rural.

Tipo	Usos e Infraestructuras Asociadas
Salud	Fortalecer el sistema de puestos y centros de salud, optimizando su cubrimiento de acuerdo con la población.
Educación	Fomentar la instalación de Universidades y Centros de Investigación en el Municipio de Ibagué. Optimizar la infraestructura y dotación de los Centros Educativos existentes
Cultura	Fortalecimiento del Museo Veredal de Juntas. Recuperación del Camino Real del Quindío y creación del Parque de las Leyendas.
Apoyo Social	Fortalecimiento de los equipamientos identificados par apoyo social. .
Deportivo y Recreativo	Fortalecimiento de las Fuentes Termales del Rancho y del Guaico. Adecuación y Mejoramiento de la infraestructura de polideportivos rurales.
Abastecimiento de Alimentos	Construcción de Centros de Acopio en los Centros Poblados.

Artículo 310.- Acciones para el Sistema de Acueducto rural.

1. Construir las plantas de potabilización y acueductos de la zona rural, de acuerdo con la tabla de requerimientos definida en la caracterización, hasta lograr una cobertura del 100%.
2. Elaborar un programa prioritario de adquisición de predios en la zona de nacimientos de agua, de acuerdo con lo establecido por la legislación ambiental y empleando el mecanismo de transferencia de cesiones de los desarrollos de la zona rural.
3. Construir los sistemas de acueducto en las áreas rurales que no cuentan con el servicio.
4. Implementar una cátedra ambiental en todos los niveles de la educación municipal con énfasis en la conservación de fuentes hídricas.
5. Establecer programas de recuperación de cuencas, con el objeto de potenciar el suministro de agua de cuencas alternas al Río Combeima.
6. Definir fuentes de agua alternas que garanticen el suministro básico a la ciudad en situaciones de emergencia de la fuente principal.
7. Definir proyectos de sustitución de redes de acuerdo con las proyecciones de población y el grado de obsolescencia.
8. Realizar el estudio de caracterización en las fuentes abastecedoras de acueductos incluidos los acueductos satélites para la implementación de la ley 373 de ahorro y uso eficiente del agua.
9. Elaboración del estudio de Acuíferos en el área rural del Municipio.

Parágrafo : La Autoridad Ambiental garantizará la realización de los estudios citados en el presente Artículo.

Artículo 311.- Acciones para el Sistema de Alcantarillado y Saneamiento Básico en la zona rural.

1. Priorizar la construcción de sistemas de tratamiento en los centros poblados de la zona rural.

2. Priorizar la construcción de pozos sépticos en las zonas rurales, así como programas de educación ambiental y disposición final de residuos sólidos.
3. Construir sistemas de tratamiento de aguas servidas en la meseta de Ibagué

Artículo 312.- Infraestructura de Servicios en los Centros Poblados.
La Administración municipal, dentro de los nueve años siguientes a la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial, adelantara los estudios necesarios para dotar de infraestructura de alcantarillado y plantas de tratamientos los acueductos de los centros poblados.

Artículo 313.- Disposición de Residuos Sólidos en los Centros Poblados.
Todos los centros poblados, centros naturales de acopio y núcleos poblacionales rurales deberán implementar en el corto plazo sistemas de disposición final de residuos sólidos, en concordancia con la política urbana en la cual debe priorizarse la educación para el manejo de residuos en la fuente, el aprovechamiento de los materiales reciclables y la implementación de tecnologías para la utilización de residuos orgánicos.

Artículo 314.- Condiciones para la Localización de los Centros de Equipamiento Rural.
Para la localización de los Centros de Equipamiento Rural, se tendrán en cuenta los resultados de los estudios de caracterización de los Centros Poblados, establecidos como prioritarios en el presente Acuerdo.

Parágrafo: la administración municipal definirá la factibilidad de la creación del ancianato regional en San Bernardo y la construcción del Observatorio Astronómico en la zona el Briceño.

Titulo V.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 315.- Definiciones y Conceptos Generales.
Instrumentos de gestión son los medios o mecanismos de planeamiento, de actuación o de financiación, de que pueden valerse el Municipio de Ibagué y las entidades descentralizadas del orden municipal para realizar las acciones relativas a la función pública del ordenamiento territorial que les compete.

Artículo 316.- Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.
Son todos los actos administrativos expedidos por las autoridades competentes del orden municipal conforme a la ley, que contengan decisiones relativas al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial. Además del Plan que se adopta por el presente Acuerdo, son instrumentos de planeamiento los programas de ejecución, los planes parciales, las normas urbanísticas y, en general, las disposiciones contenidas en decretos, resoluciones o en cualquier otro tipo de acto administrativo, que se adopten en desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento.

Artículo 317.- Instrumentos de Actuación.
Son los medios que permiten a las entidades públicas del Municipio de Ibagué dentro de la órbita de sus respectivas competencias: asumir, dirigir, imponer, impulsar, promover, coordinar o

concertar, según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en cualesquiera de los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 318.- Instrumentos de Financiación Urbanística.
Son todos los medios previstos en la ley para la obtención de los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas previstas en este Plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 319.- Aplicación de los Instrumentos de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial.
A partir de la vigencia del presente Acuerdo, la Administración Municipal tendrá un plazo de doce (12) meses para iniciar la aplicación de los instrumentos de gestión definidos por la Ley 388 de 1997 y que se constituyen en la base del programa de ejecución.

Parágrafo 1. Para la definición de zonas receptoras y generadoras de derechos, cálculo y aplicación de plusvalías y transferencia de derechos, deberá implementarse en primer lugar la Normativa Municipal de Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción y las demás reglamentaciones específicas definidas en el presente Acuerdo.

Primera parte

Instrumentos de planeamiento

Capítulo 1
Programa de ejecución

Artículo 320.- Agenda de Negociación.
Se establece la siguiente agenda de negociación, como un derrotero para las administraciones municipales y la sociedad civil con el objeto de definir las acciones prioritarias y establecer las acciones que deben acometerse para complementar las políticas definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial y lograr la imagen objetivo propuesta.

Tema	Instancia			Actores
	Nal.	Reg.	Deptal	
Político / Administrativo				
Concertación de políticas y objetivos regionales, para la implementación de programas y proyectos de interés común.	X	X	X	Ministerio del Interior. Federación Nacional de Municipios. Gobernación del Tolima. Municipios del Eje Cafetero. Municipios de Ibagué, Anzoátegui, Cajamarca, Piedras, San Luís, Piedras, Espinal, Alvarado, Flandes, Rovira. Asociaciones de Municipios.

Ambiental				
Concertación de políticas de manejo y conservación de recursos hídricos en la Cordillera Central.	X	X	X	Ministerio del Medio Ambiente CORTOLIMA, CARDER, CORQUINDIO Municipios con área de PNNN ONG's Ambientalistas
Manejo de aguas servidas en la meseta de Ibagué y manejo de la problemática de los acueductos y sistemas de tratamiento.		X	X	CORTOLIMA, CORMAGDALENA Municipios de Alvarado, Piedras, Espinal, Coello, Flandes. Asociaciones de Usuarios ONG's Ambientalistas
Disposición final de residuos sólidos regional Aparco	X	X	X	Ministerio del Medio Ambiente CORTOLIMA CORMAGDALENA Gobernación del Tolima Gremios Económicos Municipios beneficiarios
Manejo de áreas con especial significación ambiental a nivel regional		X	X	CORTOLIMA Gobernación del Tolima. Municipios del Eje Cafetero. Municipios de Ibagué, Anzoátegui, Cajamarca, Piedras, San Luís, Espinal, Alvarado, Flandes, Rovira. ONG's Ambientalistas
Conectividad				
Construcción del Proyecto Túneles de la Línea.	X	X	X	Presidencia de la República Ministerio de Transporte INVÍAS. Gobernación del Tolima
Construcción II Etapa de la Variante de Ibagué	X	X	X	Ministerio de Transporte INVÍAS Gobernación del Tolima
Construcción doble calzada Bogotá – Ibagué	X	X	X	Presidencia de la República Ministerio de Transporte INVÍAS Gobernación del Tolima
Construcción Variante San Isidro	X	X	X	Ministerio de Transporte INVÍAS Gobernación del Tolima
Construcción Vía alterna al Océano Pacífico (Ibagué Toche Salento)	X	X	X	Ministerio de Transporte INVÍAS Gobernación del Tolima Gobernación del Quindío
Construcción Vía Ibagué – Rovira – el Corazón	X	X	X	Ministerio de Transporte INVÍAS Gobernación del Tolima Municipio de Rovira

Construcción del Sistema Regional de Cables		X	X	Gobernación del Tolima Municipios de Anzoátegui, Cajamarca, Rovira. Gobernación del Quindío A.D.T
Rehabilitación del corredor férreo Buenos Aires- La Dorada.	X	X	X	Ministerio de Transporte FERROVÍAS CORMAGDALENA Gobernación de Caldas Gobernación del Tolima Gremios Económicos
Rehabilitación del corredor férreo Ibagué – Girardot	X	X	X	Ministerio de Transporte FERROVÍAS CORMAGDALENA Gobernación de Cundinamarca Gobernación del Tolima Gremios Económicos
Fortalecimiento del Aeropuerto Perales	X		X	Ministerio de Transporte Aeronáutica Civil Gobernación del Tolima Gremios Económicos
Definición de la Plataforma de Equipamientos y Servicios				
Definición Zona Industrial Especial de Buenos Aires	X	X	X	Ministerio de Desarrollo FONADE CORTOLIMA Gobernación del Tolima Gremios Económicos Centro de Productividad
Relocalización de la Penitenciaría Nacional	X	X	X	Ministerio de Justicia INPEC Gobernación del Tolima
Traslado Comando Departamental de Policía	X	X	X	Ministerio de Defensa Ministerio del Interior Policía Nacional Gobernación del Tolima
Reubicación Sedes del Ejército	X	X	X	Ministerio de Defensa Comando del Ejército Gobernación del Tolima
Instituto Bolivariano de Música	X	X	X	Ministerio de Cultura Ministerio de Educación Gobernación del Tolima Comité de Gremios Universidades ONG’s

Artículo 321.- Programas y Proyectos.
Se adopta la matriz de proyectos como parte integral del presente Acuerdo, se incluye la propuesta de ejecución prioritaria, dependiendo de sus posibilidades de financiación.

Se señalan como prioritarios para la primera vigencia de ejecución los siguientes proyectos:
Sistema de Información Georeferenciada: Actualización del plano Municipal Digital (Casco Urbano, Rural y Centros Poblados).

Estudio de Amenazas y Riesgos: Micro zonificación Sísmica (Vulnerabilidad Sísmica)

Implementación de alternativas de manejo Urbano de residuos sólidos y líquidos.

Plan de abandono del Relleno Sanitario.

Inventario de inmuebles Municipales: Ejidos, lotes, locales, viviendas e instituciones.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá incorporar los programas y proyectos al Banco de Proyectos de Inversión Municipal, una vez se cumplan las condiciones previstas en el artículo siguiente. Esta Dependencia será la instancia responsable de asegurar la inclusión de los programas y proyectos del Plan de Ordenamiento en los presupuestos, en armonía con los planes de desarrollo municipal y los planes plurianuales de inversiones que se adopten en los períodos correspondientes a cada administración municipal.

Artículo 322.- Ajuste al Plan de Inversiones
Conforme al Artículo 18 de la Ley 388 de 1997 el Alcalde integrara el Programa de Ejecución al Plan de Inversiones mediante Acuerdo que presentara en el primer periodo de sesiones del Concejo Municipal el conjunto de Programas y Proyectos de infraestructura y servicios; así mismo los terrenos para la demanda de Vivienda Social Prioritaria y los terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios.

Parágrafo: Para el desarrollo del presente Artículo el Documento Técnico de soporte contiene los criterios para su elaboración.

Artículo 323.- Factibilidad Técnica y Financiera.
Cada una de las dependencias de la Administración Municipal deberá realizar los estudios de Factibilidad técnica y financiera de los proyectos de que trata el artículo anterior, que estén a su cargo y enviarán dicha información al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para que actualice la información correspondiente en el Banco de Proyectos de Inversión.

Capitulo 2.
Planes Parciales

Artículo 324.- Instrumentos de Planeamiento (Planes Parciales).
Sin perjuicio de la realización de obras públicas de urbanismo primario a cargo del municipio y de otras actuaciones urbanísticas que la administración municipal se haya obligado a ejecutar según el respectivo programa, el planeamiento de los sectores que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u operaciones urbanas especiales y aquellas para las cuales así se disponga expresamente en este Plan de Ordenamiento, deberá definirse de manera obligatoria a través de planes parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley 388 de 1997. Los Planes Parciales podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada. En los planes parciales se podrán establecer nuevos usos complementarios al uso principal.

En los casos a que se refiere ésta disposición, no podrá iniciarse la ejecución de las actuaciones urbanísticas respectivas antes de que el Plan Parcial haya sido debidamente adoptado.

Artículo 325.- Presunción de la Calidad de Interesado en la Formulación de Proyectos de Planes Parciales.
Para efectos de la aplicación de lo previsto en el inciso segundo del artículo 19 y en el numeral primero del artículo 27 de la ley 388 de 1.997, se presumirá el interés en cabeza del particular, grupo de particulares o comunidad que presente a consideración de la Administración Municipal el proyecto de Plan Parcial para su estudio y aprobación. Esta presunción no admitirá prueba en contrario.

Artículo 326.- Contenido Mínimo y Bases Normativas de los Proyectos de Planes Parciales.
Los planes parciales deberán incluir los aspectos contemplados en el Artículo 19 de la ley 388 de 1997 y las demás normas que los reglamenten.

Artículo 327.- Formulación del Proyecto de Plan Parcial.
El proyecto completo del Plan Parcial, elaborado con base en las directrices y parámetros que se fijan en el presente Plan de Ordenamiento, se radicará ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, entidad que tendrá a su cargo la responsabilidad de coordinar, a partir de ese momento, todos los trámites de estudio, información pública y consultas del proyecto hasta su aprobación.

Artículo 328.- Formulación de Planes Parciales de Origen Oficial.
Los Proyectos de Planes Parciales de origen oficial se entenderán formulados con la expedición del acto administrativo mediante el cual el Departamento Administrativo de Planeación Municipal ordene iniciar los trámites de información pública y consultas correspondiente. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal adoptará las medidas necesarias para lograr una adecuada coordinación interinstitucional en la elaboración de los proyectos de tales planes.

Artículo 329.- Estudio de Viabilidad.
Se presumirá la viabilidad de los planes parciales de origen oficial a partir del momento en que quede en firme el acto de iniciación. Los demás proyectos de Planes Parciales, una vez radicados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se someterán a los estudios de viabilidad del proyecto.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal enviará oportunamente a las dependencias del Municipio, y a todas las entidades descentralizadas con competencia para conocer de cada uno de los temas planteados en el proyecto de plan parcial y a las empresas de servicios públicos comprometidas en la propuesta, la información que les permita, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del Proyecto, emitir sus conceptos individuales escritos, dirigidos al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, sobre la viabilidad de las actuaciones urbanísticas respectivas.

Una vez recibidos todos los conceptos y a más tardar dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento expresada en el inciso anterior, el Departamento

Administrativo de Planeación Municipal expedirá una resolución mediante el cual se tome, respecto del proyecto de plan parcial, una de las siguientes determinaciones:

1. Declararlo viable y ordenar que se continúen los trámites de información pública y consultas tendientes a la aprobación del mismo.

2. Declararlo no viable, en cuyo caso deberá motivar su determinación.

3. Devolverlo a los interesados para que, dentro del término que se establezca en la misma resolución y máximo dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha en la cual ese acto administrativo quede en firme, se hagan los ajustes o las modificaciones necesarias para que sea procedente la declaratoria de viabilidad del proyecto de Plan Parcial. Si vencido el término para ajustes o modificaciones los interesados no hubieren radicado los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas, se entenderá declarado como no viable el proyecto, sin necesidad de expedición un nuevo acto administrativo.

Parágrafo. Si para el estudio de viabilidad de un proyecto de plan parcial determinado fuere necesario adoptar previamente, por vía reglamentaria, decisiones administrativas o normas urbanísticas correspondientes a algún sector donde se encuentre localizada el área objeto de dicho proyecto o plan parcial, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá suspender el estudio de viabilidad hasta tanto se hayan adoptado dichas decisiones y normas.

Artículo 330.- Efectos de la Viabilidad del Proyecto de Plan Parcial.
En firme el acto mediante el cual se declara la viabilidad de un proyecto de plan parcial, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se abstendrá de considerar o estudiar cualquier otra propuesta que involucre zonas o terrenos que hagan parte del área objeto de dicho plan. Si la coincidencia de zonas o terrenos entre dos o más proyectos de plan parcial se diere antes de la declaratoria de viabilidad de alguno de ellos, se procederá al estudio del que primero se hubiere formulado conforme a las disposiciones anteriores.

Artículo 331.- Concertación del Proyecto de Plan Parcial con la Autoridad Ambiental
En Concordancia con el parágrafo séptimo del artículo primero de la ley 507 del 28 de julio de 1999. La resolución que declare la viabilidad de un proyecto de plan parcial o la de formulación, determinará si se requiere o no, de la concertación del proyecto. En caso de requerirse, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal enviará una copia completa del proyecto de plan parcial a la autoridad ambiental competente según cada caso en particular para iniciar con ella, a partir de tal momento, el proceso de concertación.

El Municipio de Ibagué y la autoridad ambiental dispondrán de ocho (8) días hábiles para realizar el proceso de concertación referido vencidos los cuales se entenderá concertado y aprobado en esa instancia el Proyecto de Plan Parcial.

Artículo 332.- Revisión por Parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento.
Una vez en firme la Resolución que determine que dicha concertación con la autoridad ambiental no se requiere conforme a los criterios expuestos en los artículos anteriores, se enviará el proyecto de plan parcial al Consejo Consultivo de Ordenamiento, para que rinda concepto y formule recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. Las observaciones o

recomendaciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento serán estudiadas y analizadas por el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 333.- Fase de Información Pública de los Planes Parciales.
En la etapa de Información Pública que deberá surtirse para la realización de los Planes Parciales sean estos de iniciativa Pública o Privada, su convocatoria se realizará a través de un medio de información de amplia circulación. La decisión que se adopte finalmente también deberá ser publicada bien sea en un medio de información oficial o en un medio de amplia circulación local, para efectos del conocimiento público.

Parágrafo. Para los efectos contemplados en esta disposición y solo para ellos, se presumirá la calidad de propietario o de vecino en cabeza de la persona natural o jurídica que formule oportunamente, con el lleno de los requisitos legales, sus observaciones o recomendaciones al proyecto de plan parcial. No obstante, esa presunción podrá desvirtuarse por cualquiera de los medios de prueba admisibles conforme a la ley.

Artículo 334.- Término.
El término para el cumplimiento de estudios correspondientes dependerá de la complejidad de las observaciones y recomendaciones que se formulen al proyecto de plan parcial pero, en ningún caso, sobrepasará los treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de vencimiento del término previsto.

Si para el estudio de uno o más de los temas debe intervenir otra dependencia de la administración Municipal, alguna de sus entidades descentralizadas o una empresa de servicios públicos, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal adelantará las tareas de coordinación interinstitucional correspondientes.

El resultado del estudio y análisis a que se refiere esta disposición así como las eventuales modificaciones al proyecto de plan parcial si las hubiere, deberán quedar reflejados y justificados suficientemente en las motivaciones de la Resolución aprobatoria del plan parcial.

Artículo 335.- Aprobación del Proyecto de Plan Parcial.
Surtidos todos los trámites a que se refieren los artículos anteriores el Departamento Administrativo de Planeación Municipal expedirá la resolución aprobatoria del proyecto del plan parcial la cual estará sujeta al trámite de publicación previsto en el Código Contencioso Administrativo para todos los actos administrativos de carácter general. Lo anterior deberá entenderse sin perjuicio de las notificaciones a que haya lugar a los directamente afectados. Si el plan parcial ha previsto la ejecución del proyecto o programa propuesto mediante una unidad de actuación urbanística, la misma resolución aprobatoria se notificará personalmente a los titulares de derechos reales sobre los inmuebles que integran el área objeto de la intervención y a los propietarios de los inmuebles vecinos.

Artículo 336.- Adopción del Plan Parcial.
En firme la resolución aprobatoria del proyecto de plan, éste será adoptado por decreto del Alcalde. Si el programa o proyecto objeto del plan parcial debe ejecutarse mediante una unidad de actuación urbanística, una vez aprobado dicho plan se tramitará la delimitación de la respectiva unidad conforme al procedimiento previsto en el artículo 42 de la ley 388 de 1.997.

Artículo 337.- Planes Parciales identificados:

Planes Parciales especiales	Canon del Combeima Barrios Noroccidentales y áreas rurales aledañas Parque Industrial de Buenos Aires Chapetón La María Zona especial del Totumo Corredor Picaleña - Puente blanco Centro
Planes Parciales de expansión	El Triunfo El País Santa Rita sector Aeropuerto El zorro Cauchitos Aparco – Picaleña
Planes Parciales de mejoramiento integral	El Salado Picaleña - Campestre Barrios del Sur La Florida Uribe Uribe
Planes Parciales ambientales	Parque río Combeima Hato de la Virgen Calambeo - San Jorge Sorrento
Planes Parciales de renovación urbana	Calle 25-San Pedro Alejandrino Calle 37-Gaitan Terminal - La estación
Planes Parciales de tratamiento de áreas integrales	Corredor el Papayo Glorieta Mirolindo - Campestre
Planes Parciales de desarrollo	Vergel Varsovia Fiscalía – Altamira - Versalles Tierra linda Berlín

Capítulo 3.
Normas Urbanísticas y otros Instrumentos.

Artículo 338.- Normas Urbanísticas.
Las normas Urbanísticas se expedirán conforme a lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Artículo 339.- Unidad de Operación Urbana.
Se adopta como instrumento de planificación la figura definida como Unidad de Operación Urbana, que corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles y que debe ser urbanizada o construida en el suelo urbano para coadyuvar a la imagen objetivo del territorio, sin tener que desarrollarse a través de planes parciales. Entendida como una unidad de planeamiento, el objeto

es promover el uso racional del suelo garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitando la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de vías y servicios y de los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios. Podrá ser iniciativa publica o privada.

Artículo 340.- Requisitos mínimos para una Unidad de Operación Urbana.
La unidad de Operación Urbana tiene como base los objetivos políticas y estrategias del plan de ordenamiento territorial y su conformación debe además satisfacer las siguientes condiciones:

a. La unidad debe reunir un área mínima de 6400 M2 o lograr un desarrollo coherente con los propósitos establecidos en las estrategias del componente Urbano.
b. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica; eventualmente podrá plantearse soluciones mediante la redistribución del espacio en áreas de alto impacto urbano.
c. Debe contar con estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su conveniencia en pro de buscar el mejoramiento de la calidad de vida tanto en la parte publica como privada.
d. Debe contar con respaldo institucional bien sea publico o privado, para asegurar su ejecución.
e. Deberá definir el área de influencia o de beneficio, la que delimitara las zonas geoeconómicas para el cobro de la intervención amparada en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 341.- Procedimiento para el desarrollo de una Unidad de Operación Urbana
Presentación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal del anteproyecto con su área de influencia, objeto y justificación.
Presentación del programa de ejecución.
Si la promotora de la Operación Urbana es una entidad Municipal, deberá presentar el proyecto financiero para la recuperación de la inversión
Definir en la presentación si se trata de un proceso de participación comunitaria o si es de integración inmobiliaria.

Artículo 342.- Aprobación para la Unidad de Operación Urbana.
Visto Bueno del Departamento Administrativo de Planeación Municipal para el anteproyecto de la Unidad de Operación Urbana propuesta.
Precisar ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento el aseguramiento de la Integración Inmobiliaria o del proceso participativo de la Operación Urbana propuesta.
Aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de la Unidad de Operación Urbana propuesta y de su respectivo programa de ejecución.
Aunque no se trate de programas de vivienda, deberá tramitar ante la Curaduría Urbana, la respectiva licencia, como requisito previo a la ejecución.

Artículo 343.- Señalamiento de Operaciones Urbanas.
Se señalan las siguientes Operaciones Urbanas, identificadas en el Plano de Planes Parciales. (U9)

Parque Centenario	Canal de Mirolindo	Gaseosas Tolima – Calle 16
Centro de Ferias y Centro Empresarial	Cerro Pan de azúcar	Sector Pueblo nuevo

Batallón Rooke	Estación de Policía Calle 21	Barrio Uribe Uribe
Parque El tejar – La Martinica	Barrio las viudas	Parque de la Historia y la leyenda
Mirador Carrera 1 – Calle 6 a 12	Multicentro Chapinero Terraza de la Calle 15	Centro de manzana en Calles 12 y 13, Carreras 3 y 4
Viaducto Sena (Glorieta, bajos del puente, pasos peatonales)	Antigua Estación del Ferrocarril en Picaleña – Museo Urbano	Plaza mayorista el Jardín y zonas aledañas
Sector Berlín	Las Acacias	Villa de los Artistas
Parque Gaitán–Avenida Guabinal	Rotonda de Mirolindo	Sectores Hato de la Virgen
Parque de Picaleña	Reubicación Picaleñita	Sector San Martín
Parque San Antonio	Parque de Villa Marlen	Altamira - Cruz Roja - Versalles

Artículo 344.- Otros Instrumentos de Planeamiento.
Las normas urbanísticas complementarias específicas y en general las decisiones administrativas referidas al ordenamiento territorial necesarias para regular actuaciones, programas o proyectos, respecto de localidades, áreas, zonas, o inmuebles de cualquier naturaleza que no lo deban ser por planes parciales, se formalizarán mediante decretos que el Alcalde expedirá en desarrollo de su potestad reglamentaria, conforme a lo previsto en el artículo 38 del Decreto 1421 de 1.993.

Dichos Decretos deberán contener las normas con base en las cuales se pueda posteriormente solicitar y autorizar las respectivas licencias, cuando haya lugar a ellas.

Artículo 345.- Edificación Aislada.
Los predios de área útil resultantes de la constitución y desarrollo de una urbanización en suelo urbano, podrán ser edificados de manera independiente o aislada por sus propietarios o adquirientes según el caso, previa la obtención de la respectiva licencia de construcción. Será requisito especial para poder iniciar las obras de edificación, además de la respectiva licencia, haber terminado y entregado a satisfacción del Municipio las obras de urbanización de la zona objeto del plan parcial, las de la Unidad de Actuación o las de la etapa a la que correspondan, y las áreas de cesión según el caso.

Artículo 346.- Planes de Regularización y Manejo.
Los usos para equipamiento urbanos y comunales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, por iniciativa propia, o en cumplimiento de una orden impartida por la Administración Municipal, deberán someterse a un proceso de regularización y manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. La expedición de la resolución mediante la cual se apruebe y se adopte el Plan de Regularización y Manejo será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento de licencia ante los curadores urbanos.

El Plan de Regularización y Manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de establecimientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento.

Segunda parte

Instrumentos de actuación

Capítulo 1.
Unidades de actuación

Artículo 347.- Actuaciones Urbanísticas Públicas.
Son Actuaciones Urbanísticas la parcelación, urbanización, edificación de inmuebles e incorporación al desarrollo. Cada una de estas actuaciones comprende procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas en el componente urbano del Plan de Ordenamiento.

Artículo 348.- Definición de Unidad de Actuación Urbanística.
Es el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en un Plan Parcial o en el Plan de Ordenamiento Territorial, que debe ser diseñada y urbanizada o construida como una sola unidad de planeamiento y ejecución. La unidad de actuación urbanística tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una sola entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura urbana básica mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, Impuesto Predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

Artículo 349.- Procedimiento de Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.
En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 388 de 1.997, el Alcalde de la ciudad adoptará el reglamento por cual deba sujetarse el procedimiento de aprobación y solicitud de registro del acto de delimitación de las unidades de actuación urbanística en el Municipio de Ibagué.

Artículo 350.- Convocatoria a Propietarios de Inmuebles en la Unidad de Actuación.
Estando en firme el acto aprobatorio de la Unidad de Actuación urbanística y el decreto de adopción del plan parcial correspondiente, la dependencia o la entidad descentralizada del Municipio de Ibagué interesada en la actuación, o en su defecto el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, convocará a los propietarios con el fin de conformar la Junta Provisional de

Propietarios de Inmuebles en la Unidad de Actuación a cuyo cargo estará la definición de las bases de la actuación asociada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la ley 388 de 1.997.

Artículo 351.- Instalación de la Junta Provisional de Propietarios.
La Junta Provisional de Propietarios se entenderá instalada desde la fecha para la cual haya sido convocada conforme lo dispuesto en el artículo anterior, cualquiera que sea el número de propietarios asistentes a la misma o el porcentaje de tierra que respecto del área total de la Unidad de actuación esté representado en la reunión. Los propietarios que no asistan a la reunión de instalación de la Junta Provisional directamente o mediante apoderado, podrán ser declarados como renuentes para los efectos legales previstos en el inciso 2 del artículo 44 de la Ley 388 de 1.997.

Artículo 352.- Participación en la Junta Provisional.
La participación de cada propietario en la Junta Provisional será equivalente al porcentaje que su terreno represente en la totalidad del área de la Unidad de Actuación.

La participación en la Junta provisional de Propietarios de la Unidad de Actuación de cada uno de los dueños de inmuebles en edificaciones o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, será la resultante de aplicarle al porcentaje que le corresponda al predio en el área de la unidad de actuación según la fórmula expresada al inicio del presente artículo y que corresponde al índice o porcentaje de participación que a ellos respectivamente les corresponda en los bienes comunes o de uso común de la edificación o conjunto del cual hagan parte, conforme al reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

En caso de inmuebles sometidos a cualquier tipo de dominio compartido entre dos o más personas, diferente de la propiedad horizontal, el inmueble será representado en la junta provisional por la persona que acredite tener la representación de la comunidad correspondiente conforme a las disposiciones del derecho civil que regulan la materia.

Artículo 353.- Quórum Deliberatorio y Quórum Decisorio.
Para que la Junta Provisional pueda deliberar y decidir válidamente, será necesario que esté representado como mínimo un número plural de propietarios que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, incluida en dicho porcentaje la parte que le corresponda a las entidades públicas municipales participantes por ser propietarias de inmuebles en la unidad de actuación o por adquirirlos para aportarlos conforme a lo previsto en la Ley 388 de 1.997.

Artículo 354.- Funciones de la Junta Provisional de Propietarios.
A la Junta Provisional de Propietarios le corresponderá definir las bases para la actuación urbanística asociada de la respectiva unidad. En desarrollo de ese objetivo, a la Junta le corresponderá:

1. Adoptar su propio reglamento.

2. Aprobar del proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria de que trata el inciso segundo del artículo 45 de la ley 388 de 1.997, si hubiere lugar a ello.

3. La adopción de un método que permita cuantificar los aportes de cada uno de los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación así como de otros posibles inversionistas y fijar el porcentaje de cada uno de ellos en el patrimonio de la entidad gestora o del fondo que se proyecte constituir según el caso, incluida la parte que le corresponda al Municipio de Ibagué o a cualquiera de sus entidades descentralizadas por la participación en la plusvalía o por cualquier otro concepto según lo que al respecto haya quedado establecido en el Plan Parcial.

4. La determinación del método para realizar la consolidación del patrimonio de la entidad gestora, para determinar su valor económico y para distribuir las participaciones entre los distintos aportantes.

5. La determinación de la Naturaleza jurídica de la entidad gestora y los estatutos que regulen su funcionamiento y las relaciones entre los agentes interesados en la actuación. Si se trata de una sociedad mercantil, la determinación debe referirse igualmente al tipo de sociedad, a las condiciones para la celebración del contrato societario, y a los mecanismos para la toma de decisiones relativas al funcionamiento de la sociedad. De ser una fiducia mercantil, debe fijarse el mecanismo de selección de la sociedad fiduciaria en cuya cabeza se constituiría el patrimonio autónomo respectivo, las normas que rijan las relaciones entre fiduciantes, beneficiarios, fiduciaria y el Municipio, y el sistema para la toma de decisiones relativas a la ejecución de la actuación asociada.

6. La determinación de los mecanismos de toma de decisiones relativas a la ejecución del proyecto.

7. La determinación del sistema jurídico para la conformación predial del área objeto de la intervención, del proyecto de reajuste de tierras o de la integración inmobiliaria para su posterior sometimiento a la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 388, si hubiere lugar a ello.

8. El establecimiento de previsiones sobre la duración máxima de la entidad gestora, las condiciones para su extinción, la disolución de ella, la liquidación del patrimonio y sobre la restitución de los aportes de los participantes como consecuencia de dicha liquidación.

9. Adoptar las demás determinaciones relativas a la constitución de la entidad gestora y al desarrollo de su objeto, para lo cual se deberá tener siempre en cuenta como principio orientador la búsqueda de la mejor calidad urbanística probable como resultado de la actuación proyectada y la más justa y equitativa distribución posible entre los interesados, de las cargas y los beneficios derivados de la ejecución del proyecto.

Parágrafo. Las decisiones a que se refiere esta disposición serán adoptadas con votos favorables que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de participaciones en la Junta Provisional de Propietarios.

Artículo 355.- Efectos de las Decisiones de la Junta Provisional de Propietarios.
Las decisiones adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios serán de obligatoria observancia para todos los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación. Si por no estar de acuerdo con las bases de la actuación adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios, uno o algunos de ellos deciden no participar en la actuación o abstenerse de aportar sus inmuebles a la entidad

gestora, el Municipio podrá adquirir por enajenación voluntaria o por expropiación sus inmuebles y, si se trata de una unidad de actuación de desarrollo prioritario, se podrá optar por el mecanismo de la enajenación forzosa o de la expropiación por vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1.997.

Artículo 356.- Reglas Supletivas para el Funcionamiento de la Junta Provisional de Propietarios.
La Junta Provisional de Propietarios adoptará su reglamento y de manera supletiva, por las normas previstas para las Asambleas Generales o Juntas de Socios de sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio en cuanto no pugnen con su propia naturaleza.

Artículo 357.- Constitución de la Entidad Gestora.
Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones al respecto adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios. Las decisiones sobre la nueva entidad, lo mismo que las relacionadas con los aspectos inherentes a la ejecución del proyecto serán tomadas de conformidad con lo que sobre el particular se haya definido en las mencionadas bases para la actuación y en los estatutos de la entidad gestora correspondiente.

Artículo 358.- Ejecución de las Obras Urbanísticas o de Edificación en Unidades de Actuación.
Estando aprobado el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, la entidad gestora tramitará ante la curaduría urbana competente, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la construcción de todas las obras o las de la etapa respectiva del proyecto, según el caso.

Obtenida la licencia, procederá la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

Capítulo 2
Reajuste de tierras e integración inmobiliaria

Artículo 359.- Ejecución mediante reajuste de tierras.
Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el

cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Artículo 360.- Trámite del reajuste o la integración.
Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura publica será registrada en el folio de matricula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 361.- Reajuste de Tierras o la Integración Inmobiliaria.
Si los predios que integran la unidad de actuación urbanística no hubieren sido transferidos a la entidad gestora y si, por el contrario, éstos continuaran en cabeza de sus respectivos propietarios, ésta deberá elaborar y someter a consideración del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto de reajuste de tierras o el de integración inmobiliaria si hay lugar a ello, conforme a lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la ley 388 de 1.997.

En los proyectos que se realicen por etapas, las adjudicaciones o enajenaciones de predios que se hagan en la escritura de reajuste o integración solo pueden versar sobre inmuebles que correspondan a etapas para las cuales se disponga de la respectiva licencia de urbanismo.

Capítulo 3.
Cooperación entre participes.

Artículo 362.- Cooperación entre partícipes.
Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo

definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente ley.

Capítulo 4.
Compensaciones.

Artículo 363.- Compensación en tratamientos de conservación.
Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Artículo 364.- Fondos de compensación.
Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las Administración Municipal constituirá el respectivo Fondo de Compensación que podrá ser administrado mediante encargo fiduciario.

Capítulo 5.
Desarrollo y construcción prioritaria

Artículo 365.- Desarrollo y construcción prioritaria.
A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley.

Parágrafo. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria corresponderá a programas que respondan a las estrategias, directrices y parámetros previstos en el presente Acuerdo y de conformidad con los objetivos establecidos para el logro de su cumplimiento.

Artículo 366.- Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística.
En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

Artículo 367.- Prórrogas.
La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial o el Programa respectivo, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

Artículo 368.- Iniciación del proceso de enajenación forzosa.
Corresponderá al Alcalde, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

Artículo 369.- Procedimiento para la enajenación forzosa.
Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente ley para el propietario inicial.

2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la ley 388 de 1997.Parágrafo 1. Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio respectivo y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

Parágrafo 2. El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 370.- Incumplimiento de la función social por parte del comprador.
El incumplimiento por parte del adquiriente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquiriente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

Capítulo 6
Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 371.- Motivos de utilidad pública.
Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

1. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.

2. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9a. 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.

3. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.

4. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.

5. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

6. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.

7. Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.

8. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.

9. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.

10. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.

11. Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

12. Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley."

13. El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.
.

Artículo 372.- Conformidad de la Expropiación con el Plan de Ordenamiento Territorial.
Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo del presente Plan se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en él. Las adquisiciones promovidas deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos. Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

Artículo 373.- Procedimiento de enajenación voluntaria.
El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. Cuando se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquiriente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Artículo 374.- Procedimiento para la expropiación.
El procedimiento para la expropiación será:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a ordenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen, continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Artículo 375.- Motivos de utilidad pública.
Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en los numerales 1), 2), 3) 4), 5), 8), 10), 11), 12) y 13) del artículo 371 del presente Acuerdo. (Motivos de utilidad pública.)

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquiriente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en los casos de Desarrollo y Construcción Prioritaria.

Artículo 376.- Condiciones de urgencia.
Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por El Alcalde.. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 377.- Criterios para la declaratoria de urgencia.
De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial.

Artículo 378.- Determinación del carácter administrativo.
La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 379.- Indemnización y forma de pago.
En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en los casos de enajenación voluntaria. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1. El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2. El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 380.- Decisión de la expropiación.
Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de Ley 388 de 1997, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.

3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 381.- Notificación y recursos.
El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 382.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa.
Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 383.- Proceso contencioso administrativo.
Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

- **a.** La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
- **b.** La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual solo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización.
- **c.** La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.
- **d.** La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 384.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa.
El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

Artículo 385.- Adquisición de Inmuebles por Entidades Públicas del Orden Municipal.
El Municipio de Ibagué es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de la expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la ley 388 de 1.997. También son competentes para adquirir inmuebles en el Municipio Ibagué los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales del Municipio y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, que tengan por objeto desarrollar alguna o algunas de las actividades relacionadas en el mencionado artículo 58 de la ley 388 de 1.997, o que estén expresamente facultadas en sus estatutos para llevarlas a cabo.

Artículo 386.- Objeto Específico de la Adquisición.
El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles determinados por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en ese o esos inmuebles. Si el objeto específico de la adquisición corresponde a alguna o algunas de las actividades genéricas relacionadas en el artículo 58 de la ley 388 de 1.997, dicha adquisición será legalmente considerada como de utilidad pública sin necesidad de un acto jurídico específico que así lo declare.

Parágrafo. Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

Artículo 387.- Anuncio del Proyecto.
Para los efectos previstos en el parágrafo del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, las entidades competentes, antes de iniciar formalmente el proceso de adquisición de los inmuebles que requieran para el cumplimiento de sus objetivos, harán el anuncio de cada uno de los proyectos que hayan decidido ejecutar. Dicho anuncio se realizará mediante la publicación del acto que ordene acometer la ejecución del proyecto específico o adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de adquisición de los inmuebles, o en su defecto de la que imponga las respectivas afectaciones, en un diario de amplia circulación en el Municipio de Ibagué.

Artículo 388.- Realización de Estudios.
Identificado el inmueble o inmuebles objeto de la adquisición, la entidad adquiriente coordinará la realización de los levantamientos topográficos, los estudios de títulos y las investigaciones sobre la situación fiscal de los inmuebles objeto de adquisición, los inventarios de inmuebles y mejoras existentes, los trabajos de campo a que haya lugar y, en general, todos los demás trabajos que tengan por objeto obtener la información sobre aspectos que puedan incidir en la proyectada adquisición, para efectos de determinar las condiciones del negocio que deben quedar plasmadas en la oferta de compra respectiva. La determinación del precio de adquisición de un inmueble que deba ser destinado a una cualquiera de las actividades previstas en el citado artículo 58 de la ley 388 de 1.997 y el procedimiento de la adquisición por enajenación voluntaria o por expropiación, según el caso, se regirán por lo dispuesto sobre la materia en la Ley 388 de 1.997 y en sus decretos reglamentarios.

Tercera parte.

Instrumentos de financiación

Artículo 389.- Instrumentos de Financiación.
Serán instrumentos de financiación del ordenamiento territorial en el municipio de Ibagué, entre otros, la contribución de valorización, la participación en plusvalía de que trata el capítulo IX de la ley 388 de 1.997, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los pagarés de reforma urbana, los bonos de reforma urbana, los recursos provenientes de la participación Municipal en la ejecución de proyectos o macroproyectos urbanos y los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta.

Artículo 390.- Noción de Plusvalía.
De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Artículo 391.- Hechos generadores de Plusvalía.
Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas ya sea a destinar el inmueble a un uso mas rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el presente Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes.

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo 1. Se entiende por mayor aprovechamiento del suelo, aquel que implica mayores índices de ocupación y construcción que el promedio de lo existente en el correspondiente polígono normativo, de acuerdo con lo establecido en los tratamientos urbanísticos que adopte el presente Acuerdo y los Instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 392.- Área Objeto de la Participación.
El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el presente Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo. Para efectos de la liquidación del efecto plusvalía derivado de las acciones urbanísticas a que se refiere esta disposición, el Alcalde o quien éste determine por delegación, procederá a solicitar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto correspondiente, los avalúos para los predios que estén localizados en las zonas o subzonas

consideradas como beneficiarias de plusvalía en el mismo decreto, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 80 de la ley 388 de 1.997.

Artículo 393.- Sistema de información para la valoración del suelo objeto de la participación.
El municipio en un termino no mayor a un año, posterior a la aprobación del presente acuerdo, establecerá un sistema de información que permita a partir de el, la aplicación de los parámetros requeridos para cuantificar la participación correspondiente a las áreas objeto de participación en plusvalía.

Artículo 394.- Tasa de la Participación.
La participación se fijará como un porcentaje único e idéntico para los diferentes hechos generadores del mayor valor, elegido en un treinta (30%) autorizado por la Ley 388 en su artículo 79.

Parágrafo 1. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o mas hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Artículo 395.- Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.
El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la ley 388.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Sistema de Información para valoración del suelo objeto de plusvalía o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

Artículo 396.- Liquidación del efecto de plusvalía.

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará la tasa correspondiente.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matricula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

Parágrafo: A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento mas simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Artículo 397.- Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.
Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 398.- Exigibilidad y cobro de la participación.
La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la ley 388 de 1997.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74 de la ley 388 de 1997.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Parágrafo 4. Se exonera del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

Artículo 399.- Formas de pago de la participación.
La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.

2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

3. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

4. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

5. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad

pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

6. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

7. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1997.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo: Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Artículo 400.- Inversión de la Participación en Plusvalía.
El producto de la participación en la plusvalía se destinara a los fines previstos en el Artículo 85 de la ley 388 de solo vivienda de interés social

Artículo 401.- Titularización de la Participación en Plusvalía.
El gobierno del Municipio de Ibagué, podrá emitir títulos valores representativos de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo de que tratan los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997 y sus normas Reglamentarias. Para este efecto como para los demás contemplados en los artículos subsiguientes que tratan de la emisión de títulos de deuda pública, se autorizará al Gobierno Municipal para contratar o garantizar operaciones de deuda pública a cargo del Municipio, destinadas a financiar actuaciones y operaciones urbanísticas contempladas en este Plan, a través de las emisiones mencionadas. Para el caso, el Alcalde presentará oportunamente al Concejo Municipal el Acuerdo o los Acuerdos complementarios para autorizar los cupos de endeudamiento requeridos para la puesta en marcha de dichos mecanismos de financiación.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Artículo 402.- Títulos Representativos de Derechos de Construcción y Desarrollo.
Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha

tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

Artículo 403.- Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo.
En Unidades de Actuación Urbanística y en Planes Parciales, los índices de construcción podrán incrementarse hasta en un 0.5 mediante la cancelación por parte de los propietarios concurrentes en la operación, de Derechos de Construcción y Desarrollo, siempre y cuando lo permita la reglamentación del correspondiente Plan Parcial. En todo caso, el aprovechamiento adicional en construcción siempre se hará en proporción directa a la cantidad de Derechos de Construcción y Desarrollo adquiridos mediante este mecanismo, y los recursos que ingresen al fisco municipal por este concepto se destinaran ala financiación del plan de espacio publico.

Artículo 404.- Pagarés de Reforma Urbana.
Se autoriza al gobierno del Municipio de Ibagué a emitir títulos valores denominados pagarés de reforma urbana con el fin de financiar la adquisición de los inmuebles que el Municipio requiera para la ejecución de las actuaciones urbanísticas que habiendo sido declaradas como de utilidad pública o interés social por el artículo 58 de la ley 388 de 1997, estén previstas o autorizadas en este Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollen. El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los pagarés de reforma urbana se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para tal efecto expida el Alcalde.

Artículo 405.- Bonos de Reforma Urbana.
Se autoriza al gobierno del Municipio de Ibagué a emitir títulos valores denominados Bonos de reforma urbana. El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los bonos de reforma urbana se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para tal efecto expida el Alcalde.

Artículo 406.- Atención de la Deuda.
Los recursos para la atención del servicio de la deuda proveniente de la emisión y colocación de los pagarés y bonos, podrán provenir de la participación en plusvalía, de los recaudos de contribuciones de valorización, de la liquidación de beneficios por la participación de la entidad pública deudora en la ejecución de proyectos de gestión asociada en cualquiera de sus posibles modalidades, o de cualquier otra fuente de financiación del ordenamiento territorial, atendiendo en todos los casos al tipo de destinación específica que se le haya dado a los recursos obtenidos con motivo de la emisión y colocación del respectivo título valor objeto de la cancelación.

Artículo 407.- Banco Inmobiliario
Se faculta a la Administración Municipal para desarrollar lo estipulado en el Artículo 118 de la ley 388 de 1997, en que se crean los Bancos Inmobiliarios.

Título VI

Disposiciones Finales

Artículo 408.- Vigencia de las Resoluciones de Vías
Las Resoluciones expedidas por La Administración Municipal entre los años 1990 y la vigencia del presente Acuerdo y que establecen trazados y perfiles de vías del Plan Vial, continuarán vigentes siempre y cuando no contradigan abiertamente los conceptos definidos en los Componentes del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 409.- Legalización de Barrios.
Las Resoluciones expedidas por La Administración Municipal entre los años 1990 y la vigencia del presente Acuerdo y que establecen la legalización de barrios o sectores urbanos, continuarán vigentes siempre y cuando no contradigan abiertamente los conceptos definidos en los Componentes del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 410.- Expediente urbano.
La Administración Municipal en un plazo no mayor de 8 meses iniciara el proceso de construcción del expediente urbano, en cumplimiento del artículo 112 de la Ley 388/97

Artículo 411.- Documento Resumen.
La Administración Municipal ordenará en un plazo no mayor a tres (3) meses contados a partir de la vigencia del Presente Acuerdo, la publicación masiva del documento resumen, con el objeto de garantizar su divulgación y apropiación por parte de los habitantes del municipio.

Artículo 412.- Instancias de Apoyo.
Para apoyar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal en la interpretación, manejo, administración y actualización del Plan de Ordenamiento Territorial, se constituyen los siguientes organismos asesores en representación del estado, la sociedad civil y la comunidad:

1. Comité Asesor de Planeación Municipal.
2. Comité Asesor de Espacio Público.

Parágrafo. La Administración Municipal, las conformara y reglamentara en un plazo no superior a los 6 meses, siguientes a la aprobación del presente acuerdo.

Artículo 413.- Compilación y unificación de criterios
El departamento administrativo de planeación durante los tres (3) meses siguientes a la aprobación del presente acuerdo compilará y unificará criterios de presente plan de ordenamiento territorial en la normativa municipal de usos, construcciones y urbanizaciones y se derogará el acuerdo 035 de 1990 y sus decretos y resoluciones reglamentarias.

Parágrafo. Mientras la Administración expide las normas que este Acuerdo le autoriza, estarán en vigencia las normas actuales, siempre y cuando no sean contrarias al presente POT.

Artículo 414.- Corrección de imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el presente Acuerdo
Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Acuerdo serán dilucidadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante solución cartográfica que será registrada en las planchas del IGAC, según el caso y deberán adoptarse por resolución motivada, de manera que garantice:

La armonía de las soluciones cartográficas con las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.
La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación.
La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos.
La concordancia que deben tener entre sí los diferentes planos.

Parágrafo. Las incongruencias, errores ortográficos o de digitación podrán ser corregidos sin que esto conlleve a variar la esencia del contenido.

Artículo 415.- Tabla de compromisos del P.O.T.
La siguiente es la tabla de compromisos de las actividades que ordena el presente Acuerdo:

Título	Responsable
Sistema Regional de Cables	Admón. Municipal
Estrategias para la implementación del sistema de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos	Entidad responsable
Localización de escombreras	Entidad municipal competente en asocio con la autoridad ambiental
Cementerios	Admón. Municipal
Cesiones para la dotación de Parqueaderos Comunales	
Señalamiento y Reglamentación Específica para las Zonas de Conservación Ambiental en el Suelo Urbano del Municipio de Ibagué	Secretaría Administrativa, el Departamento de Planeación y Parques y Zonas Verdes
Incentivos tributarios para las áreas Adicionales para la Protección de Cuerpos y Corrientes de Agua	Honorable Concejo Municipal
Definir los corredores de riesgo de las líneas de transmisión de energía y gas en la zona urbana, así como implementar programas de educación y mitigación de estos riesgos	Municipio
Definir los corredores de riesgo de las líneas de transmisión de energía y gas en la zona rural, así como implementar programas de educación y mitigación de estos riesgos.	Municipio
Estudios Específicos para la mitigación de amenazas en la zona rural del Municipio de Ibagué	La Administración Municipal, en coordinación con la autoridad ambiental y las entidades competentes
Implementación de los usos y tratamientos urbanísticos	Admón. Municipal
Estudio de las políticas y normativas específicas para las plazas de mercado, centros de abasto y zonas de influencia	Admón. Municipal
Elaboración de programas de mitigación de impactos por emisiones, ruidos y utilización del espacio público	Industrias de alto impacto
Plan especial de la zona industrial	
Abandono de actividades	Zonas mineras
Reubicación y/o adecuación de instalaciones de empresas con incompatibilidad de uso	
Normas Específicas para Conservación	Admón. Municipal
Normativa específica para tratamientos	Admón. Municipal
Normas Específicas de Urbanización y Construcción	Departamento Administrativo de Planeación

Iniciar estudios tendientes a la definición de la malla vial	Departamento Administrativo de Planeación
Levantamiento topográfico detallado de las vías integrantes de los sistemas	Secretaría de Infraestructura
Definición de la Malla Urbana y Rural de Ciclorutas	Departamento Administrativo de Planeación
Levantamiento topográfico de las áreas aferentes a las intersecciones viales	Admón. Municipal
Adoptar el plan de transporte	
Adopción de los modelos y especificaciones de los elementos de amoblamiento urbano para el Municipio de Ibagué.	Admón. Municipal
Elaboración de una reglamentación que contemple las zonas de desarrollo, receptoras de derechos transferibles, mecanismos e incentivos en general que consoliden la política de vivienda.	Secretaría de Planeación Municipal
Plan de Subterranización para la totalidad de las redes	Electrolima
	Teletolima
	Alumbrado público
	Tv por cable
Requerimiento de Estudios Específicos para la ubicación de PTAR	IBAL
Tratamiento de Residuos Sólidos en las explotaciones pecuarias de mediano y gran tamaño	Empresas explotadoras pecuarias
Caracterización de los Sistemas de Producción	UMATA
Realización de estudios pertinentes para implementar una política de comercialización	UMATA
Estudio de Identificación de Productos Agrícolas de alta producción en cuanto a su embalaje, comercialización y transformación según el mercado Nacional	UMATA
Expedición de los certificados de uso a través de una norma transitoria	Admón. municipal
Definir la reglamentación específica, la zonificación de acuerdo con el impacto, los servicios públicos y los sistemas de transporte	Plan parcial
Reglamentaciones adicionales para las áreas mínimas de lotes en la zona rural del municipio de Ibagué	Planeación Municipal y CORTOLIMA
Caracterización de los Centros Poblados	Secretaría de Desarrollo Rural y medio ambiente
Otros núcleos poblacionales en zona rural	Secretaría de Desarrollo Rural y medio ambiente
Realización de estudios necesarios para dotar de infraestructura de alcantarillado y plantas de tratamientos los acueductos de los centros poblados.	Admón. Municipal
Aplicación de los Instrumentos de Gestión y Financiación del Plan de Ordenamiento Territorio	Admón. Municipal
Procedimiento de cálculo del efecto de plusvalía	El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas
Conformación del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial	Alcalde municipal

Divulgación del POT	Departamento Administrativo de planeación municipal con la Secretaria de Educación y los Centros y/o Institutos de Cultura del Municipio de Ibagué
Elaboración del Sistema de información para la valoración del suelo objeto de la participación	Municipio
Publicación masiva del documento resumen	Admón. Municipal
Conformación y reglamentación del comité asesor de planeación municipal.	Admón. Municipal
Conformación y reglamentación del comité asesor del espacio público	Admón. Municipal
Conformación y reglamentación del comité asesor de procesos de urbanización y parcelación	Admón. Municipal
Conformación y reglamentación del Consejo consultivo de ordenamiento territorial	Admón. Municipal

Los plazos de ejecución consignados en el articulado del presente Acuerdo se ajustaran en el programa de ejecución y para su concreción se concertara con la Autoridad Ambiental, para restablecer los plazos acordados previamente.

Artículo 416.- Seguimiento y Control del Plan.
El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será la instancia encargada de realizar el seguimiento, control y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá desarrollar el Sistema de Indicadores como instrumento de Seguimiento y Control, el cual deberá incluir como mínimo:

1. indicadores de diagnóstico de las principales variables de los componentes del POT que constituirán la línea de base del sistema.
2. indicadores y formatos para los reportes de seguimiento y evaluación.
3. indicadores que permitan medir los resultados y los impactos de los proyectos estructurantes del POT.
4. indicadores que permitan medir los resultados y los impactos de los demás programas y proyectos del POT.
5. indicadores que permitan medir el impacto de las decisiones del POT en la estructura territorial municipal y en los elementos que componen el propósito de desarrollo.
6. indicadores de gestión que permitan evaluar la gestión de las distintas entidades e instancias de la administración municipal en el cumplimiento de lo dispuesto en este Plan.
7. indicadores financieros que permitan evaluar la gestión y ejecución de los proyectos del Plan.

Parágrafo. Para efectos de este Acuerdo, los anexos, documentos soporte y planos referenciados y los resultantes de las modificaciones, hacen parte integral de este.

Artículo 417.- Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 388 de 1997, el Alcalde Municipal en un término no mayor a un (1) mes contado a partir de la entrada en vigencia del presente Plan reglamentará y conformará el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, como instancia asesora de la administración en materia de ordenamiento y entre sus funciones se incluirá las de seguimiento y evaluación del Plan.

Artículo 418.- Veedurías.
El Departamento Administrativo de Planeación Municipal presentara un informe anual sobre los resultados de evaluación del desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial y pondrá a disposición de las veedurías ciudadanas, de los particulares que lo soliciten y de la comunidad en general los soportes, libros y documentos correspondientes.

Artículo 419.- Divulgación del Plan.
Para generar la cultura de la planeación, el ordenamiento y garantizar que los objetivos y estrategias del mismo se conviertan en los orientadores de la acción privada y comunitaria durante los próximos nueve años, el municipio desarrollará acciones de divulgación y capacitación sobre los contenidos del Plan para lo cual implementará:

1. Un programa masivo de información y divulgación, a través de la oficina de prensa de la Alcaldía, para que los ciudadanos conozcan el contenido y alcance del Plan.
2. Un programa de capacitación, dirigido a líderes y organizaciones comunitarias para que conozcan en detalle el contenido y el alcance del plan y cuenten con la información suficiente para participar activamente en el seguimiento y control del plan.
3. El contenido de un programa de educación formal dirigido a los estudiantes de las escuelas y colegios del municipio con el propósito de educar a los niños en aspectos del territorio, los proyectos del plan, la importancia del espacio público en la vida urbana. Este programa podrá formar parte de los cursos de medio ambiente y geografía
4. Este programa se hará bajo la coordinación del Departamento Administrativo de planeación municipal con la Secretaria de Educación y los Centros y/o Institutos de Cultura del Municipio de Ibagué.

Artículo 420.- Taller Permanente del Espacio Público.
El Departamento Administrativo de Planeación Municipal en desarrollo de las propuestas de Consolidación del Espacio Público, creará y propenderá por un Taller Permanente del Espacio Público, el cual buscará debatir, estudiar todas las posibilidades que se gestaren en torno al tema en el Municipio de Ibagué.

Artículo 421.- Vigencia y Derogatoria.
El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias

Dado en Ibagué, a los veintitrés (23) días del mes de diciembre del año dos mil (2000).

ANDREY GUSTAVO RAMOS GARCIA
Presidente

GUILLERMO CARVAJAL BOCANEGRA
Secretario General

Nota: El presente Acuerdo fue discutido y aprobado en dos (2) debates celebrados en sesiones de días diferentes.

Ibagué, diciembre 23 de 2000

GUILLERMO CARVAJAL BOCANEGRA
Secretario General